



Universidad de Guadalajara

Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades

Doctorado en Geografía y Ordenación Territorial

Presenta: **Tulia Leal Arriaga**

Tutor: Dr. Jesús Rodríguez Rodríguez

Co Tutor: Dr. Antonio Vieyra Medrano

Lector: Rodrigo Hidalgo Dattwyler

Lector: Dr. Juan Ángel Demerutis Arenas

Lector: Dra. Mónica Mariscal González

**Título: Diferenciación socio-espacial y producción inmobiliaria en el AMG,
corredor periurbano Blvd. López Mateos 2000 -2021.**

Mayo 2023

“No estudio por saber más, sino por ignorar menos”:

Sor Juana Inés de la Cruz.

Dedicatoria:

Para quienes me impulsaron y acompañaron en este trayecto. En especial al Dr. José
de Jesús Cordero Domínguez q.e.p.

A Leon por llegar a mi vida y darme energía con todo su amor.

A mis papás Teresa y Teobaldo por mostrarme lo que puedo alcanzar.

Agradecimientos:

Quiero agradecer a la Universidad de Guadalajara, mi alma mater por estos años de formación académica. Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) por el apoyo económico para lograr la presente investigación.

Expreso mi admiración al comité tutorial por la dedicación para la revisión de mi trabajo. Al Dr. Jesús Rodríguez Rodríguez, tutor del presente trabajo por el aprendizaje, apoyo, y confianza en la dirección. Dr. Antonio Vieyra Medrano por la guía y retroalimentación inestimable y sobre todo por la calidad humana. Dr. Rodrigo Hidalgo Dattwyler por la experiencia de compartir su conocimiento y retroalimentación imprescindible. Dra. Mónica Mariscal por lo aprendido en clase y el tiempo brindado para la revisión. Dr. Juan Ángel Demerutis por la experiencia compartida en seminarios y dictaminación de la presente tesis.

Al cuerpo académico del Doctorado en Geografía y Ordenación Territorial, Dra. Rosario Cota, Dr. Juan Jorge Rodríguez, Dra. Rocío Castillo Aja, Dr. Heriberto Cruz, Dr. Salvador Peniche, Dr. Diego Nápoles.

De manera especial a la Dra. Elizabeth Rivera y Dr. Tomás Orendain quienes me motivaron para continuar los estudios, y todo el apoyo incondicional para lograr esta meta.

A mis amigos de la universidad, en especial a Claudia, Carina, Nadia, Sandra, Ricardo, Alejandra, Miriam, Marcela, Verónica, Jhonny y Christozeus, por estos años de amistad y fuerza. A quienes han estado presentes en este proceso, Lore, Tavo Z., Karla G. y Luis W.

A mis compañeros de generación mi admiración para cada uno, y en especial al grupo de apoyo con Eliabeth, Gris, Mariana, Sandra y Sandy, la experiencia académica con ustedes llevó a una amistad invaluable.

A mi hermana Teresa y familiares por estar siempre y a quienes me acompañaron en este camino.

Contenido

Introducción.	9
Estado del arte.....	10
Planteamiento del problema.	18
Pregunta de investigación.....	19
Justificación.	19
Objetivos.....	20
Relevancia del estudio. Alcances y limitaciones	20
Viabilidad de la investigación.	21
Hipótesis.....	21
Capítulo 1.- Abordaje teórico de la reconfiguración socio espacial en el periurbano	22
Introducción	22
1.- El enfoque teórico desde la perspectiva del desarrollo geográfico desigual.....	23
Desarticulación rural y urbana.....	23
El enfoque del materialismo histórico geográfico.....	25
Reflexiones teóricas del desarrollo geográfico desigual de Harvey en el tema de investigación	28
2.- Gobernanza en la producción del periurbano	30
La ideología del Derecho a la ciudad	30
El espacio geográfico constituye un elemento estratégico para el ejercicio del poder ..	31
Planeación urbana en el régimen neoliberal.....	32
3.- El territorio periurbano colapsado	34
El concepto del periurbano.....	34
Geografía terciaria en el periurbano	37
El capital inmobiliario en la planificación y transformación territorial.....	39
La transformación espacial urbana.....	40
4.-La Segregación socio espacial.	44
La segregación residencial.....	45
Gentrificación en el periurbano.....	46
Refeudalización espacial.....	50
Fronteras urbanas y sociales en el periurbano.	51
Conclusiones	54
Capítulo 2.- Enfoque teórico metodológico.	55
Diseño de investigación	58
Delimitación del espacio geográfico.	59

Delimitación del caso de estudio.	59
Marco geohistórico	62
Capítulo 3. Enfoque del materialismo histórico geográfico para la descripción de la producción espacial.	67
La urbanización en México.	68
El crecimiento urbano del Área Metropolitana de Guadalajara.....	71
Corredores urbanos Terciarios	76
La dispersión urbana en el Sur Poniente de la Metrópoli.	77
El contexto del ordenamiento territorial.....	79
Instrumentos de Ordenamiento Territorial para el Área Metropolitana de Guadalajara. ...	79
El Sistema Estatal de Planeación.....	81
Características de los instrumentos de planeación municipal	82
Los planes parciales de desarrollo urbano que se integran al corredor urbano.....	84
La delimitación del caso de estudio	85
Conclusiones	90
Capítulo 4.- Caracterización del corredor terciario periurbano	92
La relación entre la ciudad y la periferia.....	92
Elementos físicos que definen el territorio periurbano.....	93
Dinámica de la destrucción territorial creativa en el periurbano	95
Mecanismos para la legitimación de la propiedad del suelo.....	97
Gestión territorial en el periurbano.....	100
Dinámica demográfica y producción de la vivienda.....	102
Determinantes del valor de la vivienda.....	105
Tendencia del mercado inmobiliario, desarrollos urbanos cerrados en el periurbano ..	108
El capital inmobiliario en la planeación y transformación territorial.....	109
Geografía terciaria en el periurbano	109
La verticalización en el periurbano, el caso del centro comercial Punto Sur.	111
Dinámica de la diferenciación socioespacial.	113
Fronteras urbanas y sociales en el periurbano	115
Conclusiones	122
Capítulo 5. Micro caso de estudio, perspectiva de la segregación socio espacial	123
Caracterización socio demográfica de la zona de estudio.	125
Consolidación de los asentamientos El Campanario, La Tijera y Tulipanes	127
Ordenamiento y gestión territorial.	129
Lunares de desigualdad socio espacial.....	137

Conclusiones	146
Reflexiones sobre la investigación	148
Segregación socioespacial visible / invisible.....	149
Afectaciones ambientales y Riesgo.....	150
Propuesta del esquema de conformación de los corredores terciarios periurbanos.	153
Generalidades para aportar lineamientos en el ordenamiento territorial.	155
Referencias.	158

Índice de tablas y figuras

Tabla 1 Esquema del materialismo histórico aplicado en la geografía en la mirada de Harvey. Pradilla, Scarlatto y Costa	27
Tabla 2 Discusión teórica del enfoque del Desarrollo geográfico desigual	28
Tabla 3 Posibilidades de transformación en la ciudad según Lefebvre (1975)	41
Tabla 4 Cronología de distintos conceptos aplicables a la diferenciación socio espacial en el periurbano	52
Tabla 5 Esquema del planteamiento del problema.....	55
Tabla 6 Esquema del abordaje metodológico	57
Tabla 7 Metodología del primer acercamiento a la investigación	58
Tabla 8 Variables e indicadores correspondientes a los objetivos 1 y 2	63
Tabla 9 Variables e indicadores correspondientes al objetivo 3	65
Tabla 10 Cartografía correspondiente al análisis espacial	65
Tabla 11 Evolución demográfica del AMG 1990-2020	74
Tabla 12 Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Ecológico según la escala de la estructura territorial.....	82
Tabla 13 Comparativa de temporalidad de instrumentos de planeación municipales.....	83
Tabla 14 Identificación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano que inciden en el caso de estudio	84
Tabla 15 Proyectos inmobiliarios comerciales identificados en el corredor periurbano acorde a las licencias de urbanización otorgadas	89
Tabla 16 Asentamientos en proceso de incorporacon para el desarrollo urbano	99
Tabla 17 Lineamientos para la vivienda según el Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco	104
Tabla 18 Características de la vivienda asociadas con el valor en el corredor periurbano	107
Tabla 19 Diferenciación socio espacial en el corredore periurbano sur del AMG	120

Tabla 20 Distribución de la población con datos del INEGI 2020	126
Tabla 21 Grado escolar por asentamiento urbano con datos del INEGI 2020	126
Tabla 22 Comparación de las estrategias de la zona en los últimos instrumentos de control urbano y la actualidad.....	134
Tabla 23 Características de la vivienda en los condominios cerrados	137
Tabla 24 Características de la vivienda y valor de los fraccionamientos abiertos con datos del IEEJ 2021.....	138
Tabla 25 Diferenciación socio espacial por núcleos urbanos	145
Tabla 26 Propuesta de profesionalización para la elaboración de instrumentos de ordenación territorial acorde a Bazant 2001	156
Figura 1 Esquema del análisis conceptual.....	25
Figura 2 Propuesta de Janoschka para el nuevo modelo de ciudad Latinoamericana 2002	43
Figura 3 Localización del caso de estudio	59
Figura 4 Delimitación del caso de estudio	61
Figura 5 Crecimiento urbano del Área Metropolitana de Guadalajara	73
Figura 6 Población por municipio 2020.....	74
Figura 7 Densidad poblacional 2020.....	75
Figura 8 Comparativa población por municipio 2010 y 2020	75
Figura 9 Corredores urbanos en el AMG	77
Figura 10 Esquema geo histórico del proceso de expansión y consolidación del corredor López Mateos Sur	79
Figura 11 Localización del caso de estudio	87
Figura 12 Crecimiento Poblacional por localidades de acuerdo a datos del INEGI 2010 y 2020	88
Figura 13 Población total y estructura por rangos de edad con datos del IEEG 2020	88
Figura 14 Clasificación de la Política Ambiental con base en el POET	95
Figura 15 Proceso de transformación desigual en el territorio	97
Figura 16 Tenencia de suelo, datos del SIGMetro IMEPLAN 2022.....	100
Figura 17 Densidad poblacional por colonia con datos del INEGI 2020	103
Figura 18 Promedio de ocupantes por vivienda por colonia INEGI 2020	105
Figura 19 Valores de la vivienda, con datos del IEEJ abril 2021.....	107
Figura 20 Tipo de vivienda según el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco ..	108
Figura 21 Prototipo de vivienda en el fraccionamiento Villa California	109
Figura 22 Centros comerciales en el corredor periurbano.....	111
Figura 23 Segmento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Los Gavilanes" 2014.....	112
Figura 24 Centro Comercial Punto Sur	113
Figura 25 Enclaves urbanos espaciales en el periurbano	115

Figura 26 Vista al Centro Comercial Punto Sur desde el vial López Mateos Sur	117
Figura 27 Barrio de San Agustín , Figura 28 Barrio de Agua Blanca	117
Figura 29 Índice de marginación urbana (CONAPO 2020)	118
Figura 30 Índice de inclusión social urbano, datos del WRI 2021	119
Figura 31 Diferenciación socio espacial en el corredor periurbano sur del AMG	121
Figura 32 Vista panorámica desde el Fraccionamiento El Origen, Junio 2021	121
Figura 33 Ubicación del micro caso de estudio dentro del corredor periurbano sur	125
Figura 34 Estado jurídico de los asentamientos urbanos con datos del SIGMetro	129
Figura 35 Segmento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano ZPN 08/06 Santa Ana Tepetitlán, Municipio de Zapopan 2008.....	131
Figura 36 Segmento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano ZPN 08/06 Santa Ana Tepetitlán Municipio de Zapopan 2012.....	132
Figura 37 Segmento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 2 Los Gavilanes 2012.....	135
Figura 38 Primeros edificios verticales ubicados en La Tijera, Zapopan.....	136
Figura 39 Entorno del micro caso de estudio.....	139
Figura 40 Centro educativo universitario	140
Figura 41 Entorno de los centros educativos privados y terrazas para eventos	141
Figura 42 Usos de suelo y ocupación de habitantes por vivienda.....	141
Figura 43 Acceso al condominio Agua Escondida.....	142
Figura 44 Nivel escolar.....	143
Figura 45 Preferencias de elección de habitar en el condominio	144
Figura 46 Elección para realizar las compras de abastecimiento del hogar.....	144
Figura 47 Esquema del proceso de inserción de lunares habitacionales en el periurbano.....	146
Figura 48 Afectación por el incendio en Bosque La Primavera desde el fraccito El Origen mayo 2021.....	152
Figura 49 Afectación por el incendio en Bosque La Primavera sobre Blvd. López Mateos Sur 8 de mayo 2012.....	152
Figura 50 Áreas Naturales Protegidas en el periurbano del AMG.....	153
Figura 51 Modelo de expansión urbana aplicado en el caso de estudio	155

Introducción.

La transición urbana expresa una escala que no termina por definirse y en consecuencia, los cambios económicos y tecnológicos que giran a su alrededor cautivan intereses sobre el territorio. La gran parte de los habitantes en el mundo se concentran en las grandes ciudades, más del 80 % de la población se concentra en lo urbano y las periferias urbanas continúan en el foco del desarrollo inmobiliario. No obstante, el crecimiento de la población urbana en las grandes zonas metropolitanas se ha desacelerado, y se observa una tendencia de las ciudades de tamaño medio a crecer a un ritmo más elevado (CEPAL, 2017).

En el espacio urbano convergen un conjunto de fuerzas dinámicas sociales y económicas regidos por un sistema de normas de ordenamiento territorial que tienen, por lo menos de manera teórica, la finalidad de regular estos componentes (Bazant, 2011). Sin embargo, los asentamientos urbanos se encuentran en constante transformación y conforman un territorio donde la estructura morfológica y funcional está en una forma difusa, dispersa y fragmentada.

Este desarrollo urbano disperso, que ocurre en la orilla urbana, tiende a formar una franja rural-urbana difusa, en la cual las actividades económicas son diversas puede encontrarse también en las investigaciones otras denominaciones como interfase rural- urbana, periferia metropolitana, y peri-urbanización que es el término que se utiliza en la presente investigación. (Aguilar y Escamilla-Herrera, 2009)

Las tierras periféricas urbanas se tornan especulativas, en esta transición de lo rural a lo urbano, la disponibilidad territorial y el bajo costo inciden en esta conversión. La baja productividad agrícola en la periferia las convierte en terrenos susceptibles para el mercado inmobiliario. La demanda de todos los sectores de la población con la apertura de crediticia ha inclinado el crecimiento hacia el periurbano. Por una parte, los sectores de bajos ingresos tienen reducidas opciones de vivienda, ya que la oferta de los créditos se focaliza en la periferia y los sectores de mediano y mayor ingreso, en su búsqueda por la exclusividad, persiguen fraccionamientos de tipo cerrado también ubicados hacia esta área. En esta demanda habitacional convergen sectores de población de diversos niveles de ingresos, de tal manera que se subrayan procesos socio económicos en el espacio urbano como segregación y gentrificación, los cuales se reflejan entre los distintos niveles de densidad y diseño urbano (Bazant, 2011)

El proceso de transición urbana no está determinado en forma absoluta por ende el cambio está abierto. La construcción de la estructura interna de la ciudad es una larga disputa entre relaciones económicas y sociales que está regida por mecanismos de mercado, y produce territorios urbanos muy desiguales, sin planificación ni visión de largo plazo.

Estado del arte.

Distintos conceptos se han empleado para definir los límites entre lo rural y urbano tales como, nueva ruralidad, la transición de lo rural a lo urbano, rurbanización y periurbanización. En cuanto a la definición de los elementos que forman el periurbano, distintos autores los identifican como territorios geográficos, medios de vida diversificados, heterogeneidad de los usos de suelo y actores económicos Ruiz et al (2016), en su artículo “La transición rural-urbana en el contexto de los estudios socio territoriales”, establece dos hipótesis sobre la falta de estudios sistemáticos, donde la primera si se manifiesta algún patrón territorial y/o socioeconómico para distinguir entre lo rural y lo urbano y la segunda, si las áreas periurbanas en México contienen elementos territoriales únicos. En este sentido, exponen que es necesario reflexionar las causas de fondo en los procesos territoriales del periurbano, donde se defina el objeto de estudio y la escala en la que pueda observarse el periurbano. Dicha escala geográfica tiene varios componentes para observar el periurbano y se convierte en un eje generador del nuevo conocimiento. El periurbano está en vías de entenderlo como un sistema territorial, según los autores. En lo que se puede coincidir es en la jerarquía de la escala geográfica para su entendimiento y conjuntar todos sus componentes, al no contar con ellos sería sencillo caer en la falacia que recalca la investigación.

Las recomposiciones periurbanas han sobrepasado la capacidad de respuesta de la planificación urbana y ha afectado la amplitud de los conflictos futuros de la ciudad. Así lo afirma Salazar (2007) en el estudio realizado en Santiago de Chile, donde busca entender nuevos enfoques dentro de lo periurbano y los procesos de periurbanización. Primero, entenderlo como un proceso histórico morfológico, funcional y socioeconómico, segundo en creciente acuerdo que coexiste cada vez más dentro y fuera de las ciudades, retoma a Allen en la definición conceptual de interfaz periurbana (franja o interface urbano-rural, periurbano etc). Al igual que la idea de Bryant sobre las áreas periurbanas caracterizadas como un mosaico territorial, concepto que continúa en desarrollo en otras de sus investigaciones. Las transformaciones territoriales se encuentran expuestas a los cambios

en las movilidades residenciales internas y las influencias de los estilos de vida globalizada. Estas se convierten en nuevas modalidades residenciales y de expresión espacial fragmentada en un intento de definir la periferia urbana en una categoría social.

La reestructuración productiva que genera la actividad manufacturera en la periferia urbana es el resultado de transformaciones de la estructura industrial y laboral, en el estudio de Vieyra y Escamilla (2004) aplicado en la Ciudad de México. Factores complementarios que inciden en la localización manufacturera son la incipiente regulación de usos de suelo, la proliferación de pequeñas y medianas empresas que no requieren calidad en infraestructura y equipamiento y las propias actividades que se deslocalizan de las áreas centrales. Resulta interesante analizar los dos procesos estadísticos para delimitar la periferia expandida, el análisis factorial y el análisis de clúster donde se emplearon variables representativas de características urbanas, las cuales son: total de población en dos censos, densidad de población, porcentaje de actividades urbanas, productividad industrial, productividad en servicios y porcentaje de localidades urbanas. Por otro lado, el contorno de la periferia expandida es difuso en el aspecto morfológico, aunque mantiene una interrelación funcional. Los autores concluyen que existe un decremento en la participación manufacturera de la mega ciudad de México con respecto al contexto nacional y se genera una expansión en la periferia. La configuración industrial presenta una difusión en sus límites y las vías de comunicación son el eje de la conformación de los corredores manufactureros. A pesar de que este estudio habla de lo industrial, estos aspectos son similares a lo que se busca estudiar, la similitud de la conformación del periurbano por la actividad terciaria en ejes viales y la difusión morfológica y de la frontera urbana.

El objetivo inicial descrito por Alvarado Rosas (2007) fue identificar los patrones de del uso de suelo habitacional según las características físicas del suelo, en este caso el tipo de pendiente en el que se localiza el área urbana de la ciudad de Cuernavaca en el periodo del año 2000. El análisis muestra que el uso del suelo habitacional con características de precariedad estaría localizado en zonas de riesgo como barrancas y pendientes abruptas o escarpadas; y, por el contrario, la vivienda de buena calidad y población con ingresos asequibles estaría situada en terrenos con mejores condiciones para la construcción. Efectos contrarios a la hipótesis, muestran que la diferenciación socio residencial en el periurbano, no responde a características de medio físico, sino que probablemente esté más relacionada con otros factores como son el valor del suelo, tipo de tenencia de la tierra, los agentes inmobiliarios, paisaje urbano y gestión social y urbana. Los patrones de

comportamiento del uso de suelo residencial según el tipo de pendiente topográfica son diversos, el eje económico juega un papel primordial en la localización de las áreas residenciales, y los planes de ordenamiento territorial se muestran débiles ante amenazas de cambios de uso de suelo que puedan degradarlo.

Dentro de los procesos en el espacio periurbano, otro trabajo realizado por Salazar (2014) se enfoca hacia la recomposición territorial, donde realiza un análisis de lo rural-urbano y los tiempos de desplazamiento a la aglomeración principal, en este caso Santiago de Chile. En su resultado, conceptualiza a este proceso como mosaicos territoriales dinámicos, los cuales actúan en constante recomposición y los considera como sistemas socio-ecológicos particulares y complejos. El autor categoriza la funcionalidad en la ruralidad, donde al utilizar las variables de tiempo de viajes y densidad, puede observarse la gradualidad y diversidad que existe en el espacio urbano. De esta forma, se pueden determinar espacios de encuentro en las áreas de ruralidad funcional y los modos de vida urbanos-rurales metropolitanos. Es en este sentido donde sería necesario conocer además de los desplazamientos, los tipos de actividades que se generan para establecer posibles centralidades en lo periurbano.

En la Zona Metropolitana de San Luis Potosí, se realizó la caracterización de una comunidad para realizar un análisis de la relación entre procesos periurbanos, la polarización espacial y la segregación residencial en clúster de riqueza y pobreza. La extensión continua de la metrópoli da origen a una cantidad importante de fraccionamientos cerrados. Para esta evaluación se utilizaron los siguientes aspectos: segregación residencial, fragmentación socio espacial y surgimiento de fronteras urbanas, nivel de desigualdad de la franja periurbana, distribución o concentración de grupos sociales, grado de integración o exclusión, estratificación de la población de acuerdo al ingreso o condición económico. No se trata de un ejercicio de comparación entre dos comunidades, el estudio muestra los impactos en la segregación residencial de distintos sectores económicos que asemejan fenómenos similares. Las reflexiones de esta investigación a manera general son las implicaciones de los cambios promovidos por la inserción de la producción inmobiliaria y el cambio de uso de suelo de agrícola a urbano la diferenciación socio espacial, todos estos elementos plasman la fragmentación de las ciudades. (Moreno et al.,2018)

La producción del espacio en el periurbano ha intensificado los procesos de destrucción territorial creativa. Existe un conflicto latente entre la propiedad social y privada en los ejidos del periurbano, entre el valor de uso y el valor de cambio que se manifiesta de forma

desigual. Para los autores de esta investigación (Villaseñor Hernández, Méndez Lemus, Vieyra, & Ayala Ortiz, 2019), en un ejido suburbano en Morelia, Michoacán, proponen un concepto importante, la destrucción territorial creativa, significado retomado de otros autores como Harvey, Davis, Smith y Brenner. En esta connotación del proceso de destrucción, los componentes principales son: promoción del libre mercado y acumulación de la riqueza, falta de regulación del Estado y la progresiva privatización de la naturaleza. Dicha destrucción del territorio es de forma parcial pero constante del territorio antes construido y con tendencias inestables por el nuevo arreglo territorial normado por el mercado inmobiliario.

Además, los mecanismos institucionales para la privatización del Ejido como el programa PROCEDE, (Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos) llegan a intensificarse cuando el ejidatario asume la posesión y comienza el proceso de privatización del territorio. El Estado como actor externo y el capital financiero inmobiliario despliegan mecanismos de poder que inciden en la reconfiguración socio espacial. En el caso de estudio, se definen dos momentos en el proceso de destrucción, la primera etapa, la propia destrucción del uso agrícola y en la segunda la creación y configuración territorial cuando se urbaniza el ejido. Ambos procesos traen consigo procesos acelerados de desigualdad y efectos sociales nocivos entre la población originaria y la población vecindada, además de un continuo cao, precarización, pobreza y conflictos de urbanización popular regular e irregular (Villaseñor Hernández et al., 2019). Las políticas públicas no han conseguido reducir la pobreza ni tampoco la inclusión social.

Los estudios sobre la pobreza en el periurbano narran la situación de los trabajadores del campo que cada vez su situación se torna más vulnerable. Por consiguiente, al quedar en las franjas periurbanas, se sitúan en una transición donde la producción agrícola se va reduciendo y se obligan a vivir en la ciudad bajo otras condiciones. Para conocer esta dinámica, la pobreza debe ser explicada desde donde proviene y todo el contexto que la conlleva. (Méndez-Lemus & Vieyra, 2014)

Sobre el caso de estudio que se pretende llevar cabo en esta investigación, existe un estudio en el Área Metropolitana de Guadalajara donde se utiliza el componente de infraestructura vial y de grandes corredores urbanos, estos dos componentes tienden a conformar una estructura poli céntrica altamente dispersa y poco eficiente. Esta fragmentación continua del territorio de la vivienda que presenta es deficiente, la infraestructura caduca y el retraso en la prestación de servicios urbanos básicos, denotan

la escasez de gestión entre los municipios metropolitanos. Los corredores urbanos que señala la autora, exhiben una incompleta movilidad urbana en todas las escalas y en el aspecto del ordenamiento territorial, aglutinan el desarrollo periférico habitacional, industrial y comercial. Resulta importante entonces no perder de vista que la infraestructura vial conforma la morfología del corredor periurbano, y que los servicios en estas franjas se encarecen y la distribución es ineficiente (Lara, 2016)

Por otra parte, en el enfoque ambiental existen estudios donde se pretende entender los patrones socio espaciales y fenómenos que determinan las condiciones sociales y ambientales de distintos grupos sociales. La investigación de Ortiz et al. (2018), es el análisis de dos localidades socioeconómicamente contrastantes de Morelia, Michoacán. En este texto se discute la desigualdad como un reflejo que existe, resultado de un arreglo inequitativo de poder entre ricos y pobres. Para el análisis calidad de vida realizaron una elaboración y evaluación de un índice (componente perceptivo y componente urbano ambiental), mientras que para medir el contraste socioeconómico emplearon una metodología mixta (cualitativa y cuantitativa). Los resultados son hallazgos de contrastes ambientales en los procesos de urbanización entre las localidades de distinto nivel económico, el índice de calidad de vida tiene relación con el entorno urbano-ambiental (infraestructura, servicios, movilidad, accesibilidad etc..) (Vieyra , Mendez-Lemus, Hernandez, 2018)

Las posturas aquí expuestas se han desarrollado en su mayoría desde la dimensión geográfica y económica urbana, aunque estudios en el plano del imaginario urbano, la subjetividad colectiva y la construcción social del territorio periférico se encuentran con mayor relevancia en artículos recientes. Hiernaux y Lindón (2004) proponen analizar la periferia metropolitana de la CDMX desde dos visiones, la exocéntrica: el analista ofrece una interpretación del fenómeno a partir de su propia concepción, imaginario, teoría o experiencia (pueden ser ajenas al propio habitante) y la visión egocéntrica: el especialista construye la interpretación del fenómeno a partir del punto de vista del habitante. Su objetivo es realizar una revisión de la voz en la periferia situándose en la evolución histórica del fenómeno. En la descripción que relatan existen distintas teorías de imaginarios y tipologías de visiones que resultan notables para darle sentido social a la construcción de la definición del periurbano.

Las narrativas como análisis cualitativo es una técnica que busca estudiar el habitar cotidiano, en el estudio de un fraccionamiento ubicado en la periferia de Morelia,

Michoacán, se delimitó en tres dimensiones: el valor de la vivienda y fraccionamiento de los habitantes en relación a la forma de habitar, el impacto de la vida cotidiana en la vivienda y tercero, las relaciones entre vecinos y el uso de los espacios públicos. El relato como experiencia de vida forma parte de la narrativa, la cual para comprenderse debe estar en el contexto y con todos los participantes, para tener la experiencia completa sobre la percepción, modos de habitar, en las cuales existen rupturas, conflictos, logros y fracasos. La recolección de estas narrativas puede utilizarse para entender cómo los habitantes pueden o no apropiarse del lugar, del espacio público que comparten. De esta forma, mecanismos como de participación ciudadana pueden colaborar a que estos espacios. que en una primera etapa pueden carecer de identidad urbana sobre sus habitantes, logren apropiarse y tener espacios de convivencia comunitaria. (Ortiz et al., 2015)

La peri urbanización trae consigo nuevos retos para las administraciones municipales, implica la capacidad de entendimiento con los aspectos económicos, impactos ambientales, especulación de suelo y el cambio de uso de suelo, sobre todo porque implica mayor gasto de infraestructura. Por lo tanto, se requiere establecer redes sociales con compromiso, y crear una sinergia entre todos los actores. (Méndez-Lemus et al., 2017)

En el paso de entender los principales cambios en la división social del espacio. originados por diferencias de los diferentes grupos o estratos sociales que se localizan no solo en las áreas centrales, sino también en el periurbano, algunos factores como el costo de habitar la ciudad en distintas áreas, coadyuvan a que las manifestaciones de los patrones espaciales muestren las actuales tendencias de distribución socio espacial en relación a: ejes viales metropolitanos de dispersión, nodos de concentración, y otras franjas urbanas de aglomeración. En el estudio realizado por Aguilar, Romero y Hernández en la Ciudad de México comprueban los efectos de las crisis económicas y las políticas neoliberales que facilitan la exclusión social y la periferización de la pobreza. La liberalización del mercado de tierras dio una mayor participación en el mercado inmobiliario y por ende en la gestión del espacio urbano; dando paso a la dispersión de las funciones comerciales y residenciales de cierto tipo fuera de las áreas centrales tradicionales. La inserción de grandes proyectos inmobiliarios de tipo residencial, comercial y de servicios intensifican parches urbanos. Entonces, se reafirma la noción de que el mercado inmobiliario define la distribución territorial de los estratos sociales en la ciudad al construirse este tipo de proyectos. Si bien era una tendencia en que los grupos más pobres buscan terrenos más baratos que se encuentran en la periferia, la distribución espacial de las clases medias se dispersa tanto

en lugares centrales como en los de la periferia, dichas élites parecen ser los grupos más segregados y tienden a mantenerse en espacios bien identificados, como en fraccionamientos cerrados y centros comerciales de lujo (Aguilar et al., 2015).

En Santiago de Chile, un estudio sobre la segregación y gentrificación por promotores inmobiliarios, muestra que el desplazamiento de los habitantes originales es parte de su estrategia del negocio, aunque la gentrificación tiene efectos de exclusión social en un plazo mayor. Para llegar a esta afirmación, se realizó un estudio sobre un catastro de proyectos inmobiliarios gentrificadores, como proyectos inmobiliarios que implicaban la llegada de grupos sociales de ingresos medios o altos a zonas populares, además de entrevistas en profundidad a promotores responsables esos proyectos y se encuestaron a residentes en áreas considerads como baja gentrificación. Los resultados arrojan que los proyectos gentrificadores prácticamente en toda la zona del centro urbano, y hasta la periferia popular de la ciudad; por otra parte, y a pesar de lo anterior, en sectores del centro y pericentro es posible identificar, que hay un tendencia a densificar el área manteniendo su nivel socioeconómico. Las entrevistas a los promotores indicaron que lo que ellos hacen “genera valor” en los barrios, *“el discurso ideológico de los promotores —ideología entendida como falseamiento de la realidad— es un tema de investigación importante de abordar desde una perspectiva crítica”*. Los promotores pueden “crear valor” en los barrios, su negocio, finalmente, es valorizar el suelo. La disminución de escala de la segregación puede ayudar a reducir los trastornos principales de la segregación a gran escala (Sabatini et al., 2017).

El tema de la gentrificación se ha tipificado en la mayor parte de las investigaciones como un problema de despojo en área de regeneración urbana. La relación entre gentrificación y desplazamiento es compleja, aunque ambos devienen de una estrategia del capital inmobiliario para producir y sobre acumular el capital. El análisis de la gentrificación debe observarse como un fenómeno heterogéneo, impredecible, en el cual habría que cuestionarse si sólo aplica para áreas centrales y cómo ha llegado también a las áreas de la periferia. Reconocer que tipo de cambio ocurre, si la gentrificación es consecuencia de otro fenómeno, o es complementaria, y la tipología de los nuevos desarrollos, es decir, lo que se requiere es explicar el proceso mas no reducirlo en un solo concepto. Este fenómeno de diferenciación socio espacial es temporal, y medirlo requiere de datos en distintos tiempos, y en ocasiones no se puede medir lo que se quisiera medir. Aquí se debe precisar con qué información se cuenta si se quiere analizar un caso de gentrificación en la periferia,

puesto que los censos pueden no trasladarse con la llegada del capital inmobiliario en el espacio. (Rasse, Sabattini, Cáceres, 2019)

En cuanto a temas de análisis e interpretación de las experiencias metropolitanas en territorios periurbanos se recopiló, a manera de estudio de caso, un barrio llamado “Ciudad de los cuartetos-29 de mayo” en Córdoba, Argentina, con el fin de a modo de reconocer las representaciones y prácticas que desarrollan cotidianamente el territorio barrial y la ciudad como accesibilidad, carga simbólica y la desigualdad del espacio urbano. En este trabajo la autora, aporta elementos para el entendimiento de los procesos de segregación socio territorial, “no solo desde su manifestación geográfica, sino también desde las fronteras y representaciones sociales como mecanismos de fundamento y sustento de las desigualdades sociales y territoriales”. Sobre todo, en los procesos de “segregación acallada” término utilizado por Carman, Neiva y Segura, en los que se produce una expulsión de los sectores populares hacia la periferia de la ciudad, encubierta de política asistencial. Para lo cual empleó un trabajo de metodología cualitativa en el cual resume que a los les resulta más difícil desarrollar las estrategias de sobrevivencia en este territorio, convirtiéndose en un engranaje de reproducción de las condiciones de pobreza y desigualdad (Elorza,2019).

Con un enfoque social y geográfico, la segregación así definida se traduce en la desigualdad de las condiciones de acceso a los beneficios de la ciudad en función de la zona donde se habita. Esto dentro del análisis de una ciudad media en México, Culiacán, donde es ejemplo de la transición desde el patrón tradicional de segregación residencial de las ciudades al patrón de ciudad “fragmentada”. El estudio enfocado a la vivienda residencial muestra una tendencia a la distinción territorial por polarización de la población en términos de su situación socioeconómica. El proceso de transición desde el patrón tradicional de segregación residencial de las ciudades latinoamericanas (el denominado modelo centro-periferia) hacia el patrón de ciudad “fragmentada”, caracterizado por la creciente diversificación social de la periferia se ha convertido en una tendencia. Esta expansión residencial de una parte de las clases medias y altas hacia zonas periféricas podría hacer pensar que la segregación se está reduciendo; por lo que la autora afirma que se requiere un trabajo a nivel micro para afirmar que a estos niveles la segregación aumenta (Pérez-Tamayo et al., 2017)

Existen varios enfoques para caracterizar el periurbano, estas franjas que encuentran entre lo rural y urbano contienen rasgos espaciales de pobreza, desigualdad y segregación, en

un principio de conformación por el aislamiento al área central, falta de servicios, empleo y comunicación, sin embargo, prevalecen estas externalidades y quizá aumentan cuando nuevos desarrollos, sobre todo los de tipo residencial y comercial se insertan. Desde la apropiación del suelo ejidal, cambio de uso de suelo, detonaciones en problemas ambientales, la adaptación al cambio de lo agrícola a lo urbano son algunas características físicas que describen las áreas periurbanas que, en lo social, se traducen en zonas de segregación, gentrificación, una suma de inequidad social y territorial.

Planteamiento del problema.

Las ciudades en cualquiera de sus dimensiones son polos de atracción por contener mayores oportunidades en múltiples aspectos, educación, salud, trabajo, servicios e infraestructura, brecha de desigualdad existente en el ámbito rural y el urbano se acentúa en los países en vías de desarrollo. México tiene una situación aguda al respecto, ya que más del 75% de su población habita en ciudades por lo que la demanda habitacional continúa con el patrón de crecimiento de expansión urbana. La tierra en la periferia urbana como opción viable y de menor costo vulnera el suelo con características agrícolas y forestales para la satisfacción de la demanda de vivienda. Los espacios periurbanos se encuentran en constante presión por el cambio de uso de suelo de rural a urbano y la estrategia de planeación de los gobiernos locales tiene como tarea equilibrar la desventaja en el mercado de usos de suelo (Vieyra, 2009).

La tendencia de la distribución socio espacial se relaciona con ejes metropolitanos de dispersión, nodos de concentración y franjas de aglomeración. Resulta necesario comprobar si las políticas neoliberales acentúan la heterogeneidad socio económica sobre todo en las áreas periurbanas. (Aguilar, 2015)

Los inversionistas privados colaboran de manera intensa en el mercado inmobiliario. Así la dispersión comercial, de servicios y residencial irrumpe en el periurbano. Grandes centros comerciales, hoteles, escuelas privadas, zonas de restaurantes y otros atractivos constituyen en cierta forma subcentros urbanos atractivos sobre todo para las clases medias socio económicas.

La metrópoli conformada por seis municipios, Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque, Tonalá, Tlajomulco de Zúñiga y El Salto es la segunda aglomeración mexicana con 4.7 millones de

habitantes en el año 2015. Municipios como Tonalá y Tlajomulco de Zúñiga relevan la expansión urbana. Para la década de 2000, Tlajomulco de Zúñiga, El Salto e Ixtlahuacán de los Membrillos, periodo que coincide con su incorporación a la dinámica urbana, se manifiesta de nueva cuenta la irregularidad para el fenómeno de la expansión y la contribución al desarrollo caótico de la metrópoli (IMEPLAN 2015: 26,35).

Por otra parte, a partir del año de 1970 se observa un fenómeno paulatino de precariedad urbana en la periferia y 30 años después es el paisaje dominante de la metrópoli, pero combinado con fraccionamientos de tipo medio y residencial. La segregación urbana aún se encuentra marcada en una forma rígida: oriente-pobre, poniente-rico desde principios de siglo XX, es desde 1960 que se inicia el desarrollo de fraccionamientos cerrados en terrenos ubicados en el periurbano del Área Metropolitana de Guadalajara (Cabral, 2002).

La mayor afectación ha ocurrido Valle de Toluquilla en el municipio de Tlajomulco en la década del 2000, y el Valle de Tesistán en Zapopan en la década del 2010, muestra un escenario que acorde a una proyección realizada por el Instituto Metropolitano de Planeación del AMG, serán urbanizadas cerca de 38 mil hectáreas, de las cuales 22.761 son actualmente de uso agrícola, principalmente hacia el sur del Área Metropolitana de Guadalajara, dentro del municipio de Tlajomulco, por lo que el 60% de la expansión urbana, ocurrirá sobre áreas rústicas que actualmente son para la producción de alimenticia (IMEPLAN, 2015).

Pregunta de investigación.

- ¿Cuáles son los procesos de reconfiguración socio espacial en el corredor periurbano López Mateos del Área Metropolitana de Guadalajara a partir de la dinámica inmobiliaria y el ordenamiento territorial desde el año 2000?

Justificación.

La dinámica socio espacial en las grandes ciudades tiende a un aumento de la densidad y crecimiento horizontal y vertical en la construcción. Los proyectos inmobiliarios han seguido marcando la pauta en la transformación de la ciudad, y el consumo es uno de los principales motores para el proceso de la dispersión y densificación urbana. La mixtura de usos de

suelo comercial, servicios y vivienda ha repercutido en una oferta inmobiliaria en el periurbano muy atractiva para la población de perfil socio económico medio.

Grandes proyectos inmobiliarios como centros comerciales se han instalado en el entorno periférico donde cambian la dinámica socio espacial e inciden en el ordenamiento del territorio, si bien tienen el uso de suelo correspondiente, la transformación que se detona en el entorno provoca diversas externalidades en el territorio periurbano.

Es en este espacio donde inicia el trabajo de la presente investigación, la explicación de la expansión del territorio en el periurbano con el componente de la instalación de proyectos comerciales que inciden en la estructura del territorio, la población que reside, la población que busca la cercanía y la proximidad estos espacios modernos, una alternativa de vivienda que se genera en el entorno de manera más exclusiva y poco más accesible para clases de socio económicas de tipo medio.

Objetivos

Analizar las transformaciones socio-espaciales en el periurbano a consecuencia de la dinámica inmobiliaria y el ordenamiento territorial para determinar estrategias teórico metodológicas en la ordenación del territorio.

- Analizar la conformación del corredor periurbano en el proceso histórico y del ordenamiento territorial.
- Caracterizar la diferenciación socio espacial en el corredor periurbano.
- Reflexionar sobre la estructura teórica y metodológica que busque proponer pautas para las estrategias de ordenación territorial y las dinámicas de reestructuración inmobiliaria en el periurbano.

Relevancia del estudio. Alcances y limitaciones

El Área Metropolitana de Guadalajara resulta un objeto de estudio interesante ya que el crecimiento de la misma ha adquirido dimensiones en la transformación socio espacial de una forma palpable. Como un ejemplo, el crecimiento poblacional en la década de 1990-2000 en Guadalajara tuvo un declive, y en tanto Tlajomulco mostró un alza en dicho crecimiento en el sector de vivienda, aunque el 20% es de mala calidad (Cabral, 2002). Mientras que en el municipio de Guadalajara se sigue concentrando el poder político,

económico y comercial, la dinámica poblacional había estado en tendencia negativa, en tanto que Tlajomulco, Tonalá y Zapopan, despegan cifras el desarrollo habitacional.

Una limitación que debe considerarse es la restricción al acceso de información, ya que habría que solicitar la información de manera puntual sobre cada proyecto que se ha realizado o se pretende construir. La manipulación de la información podría ser un obstáculo, ya que si bien los instrumentos de planeación son públicos en la información de campo podremos observar que el documento no corresponde con la realidad. Los intereses inmobiliarios podrían no mostrar interés en la intención de sus proyectos salvo los beneficios propios que puedan obtener.

Viabilidad de la investigación.

El Área Metropolitana de Guadalajara cuenta con instrumentos jurídicos en materia de planeación urbana como el Plan de Desarrollo Metropolitano y los Planes de Desarrollo Urbano de cada municipio. Se cuenta además con información cartográfica a través de Instituto de Información Geográfica del Estado de Jalisco, Instituto Metropolitano de Planeación y el Instituto de Geografía y Estadística.

El trabajo de investigación busca centrarse en el cambio de uso de suelo histórico, la conformación de vivienda en el periurbano y la instalación de grandes proyectos inmobiliarios en el mismo territorio.

La delimitación temporal se contempla a partir de la apertura del primer centro comercial en 1969 Plaza del Sol, que en esa época se situaba en la periferia de la ciudad y coincide además con el desarrollo del fraccionamiento Bugambilias en 1970 hasta la actualidad.

Hipótesis

La producción inmobiliaria propone esquemas de ordenamiento territorial que reconfiguran el espacio periurbano. Así mismo transforma las formas de experiencia urbana y de consumo en el corredor terciario, que se traduce en segregación socio espacial. Por lo que impulsa una estructura de clase media que expulsa a las clases bajas en el periurbano.

Capítulo 1.- Abordaje teórico de la reconfiguración socio espacial en el periurbano

Introducción

En las grandes ciudades, la transformación urbana está en tendencia por el predominio de los procesos de expansión metropolitana. La ciudad dispersa plantea una serie de desafíos frente a este fenómeno, como la necesidad y el surgimiento de un nuevo urbanismo y de estrategias por aplicar por parte de los actores y de las lógicas que intervienen. Un orden de reflexión y participación de los agentes urbanos para lograr ciudades funcionales y justas (Ascher, 2001).

En el régimen económico actual, los efectos de la globalización capitalista se manifiestan en el escenario urbano a través de negocios inmobiliarios. Las autoridades gubernamentales buscan atraer el capital externo aumentando estrategias de competitividad urbana, lo cual se refleja en una imposición capitalista en el ordenamiento territorial. Los nuevos productos inmobiliarios desatan un impacto relevante en la organización y funcionamiento en la ciudad. Esta alta producción inmobiliaria es de alto crecimiento económico y de bajo riesgo, por lo que muchos de estos proyectos se concentran en áreas habitadas de menores recursos, periferias o paisajes que contribuyen a la sobre especulación del suelo y la desigualdad. Latinoamérica ha sido un destino atractivo por los bajos costos de suelo y facilidades por parte de la administración pública para la inversión y gestión, estos factores conducen a la implementación de grandes proyectos urbanos (De Mattos, 2007).

En este contexto de transformaciones urbanas se requiere una reflexión urgente por la crisis ambiental y urbana que se vive. Además de las consecuencias ecológicas, las desigualdades sociales son problemas que se plantean en todas las ciudades. Se requieren presentar alternativas y propuestas económicas y políticas para reestructurar el territorio. En este sentido, se pretenden construir utopías que abran la posibilidad de un cambio donde exista justicia y equidad, siempre y cuando la sociedad y la ciudad post capitalista estén en disposición de entrar a un proceso de igualdad económica, social, étnica y de género, además reducir el consumo, la propiedad privada y la explotación colectiva de tierras (Capel, 2016).

Este capítulo pretende construir la propuesta del marco teórico-conceptual para el estudio de la transformación socio territorial en el contexto de la dinámica inmobiliaria. Es en este sentido donde se busca discutir las implicaciones de la incidencia del mercado

inmobiliario en el territorio periurbano y las aproximaciones que lo reconfiguran. El caso de estudio, el corredor periurbano terciario Boulevard López Mateos Sur en la Área Metropolitana de Guadalajara, es un territorio que contiene altos contrastes socio espaciales que pueden ser analizados desde el enfoque que se propone en este apartado.

Se propone como marco analítico general la perspectiva teórica del materialismo histórico-geográfico para el estudio de la transformación socio espacial en el periurbano. Cabe acotar que de esta teoría se utiliza lo que David Harvey denomina “desarrollo geográfico desigual”. A partir de esta perspectiva, el trabajo de investigación se centra en tres ejes, el ordenamiento territorial como punto de partida para comprender las estrategias que se han implementado para controlar y regular el crecimiento urbano y confrontarlas con los procesos que se desarrollan en el territorio. El siguiente apartado, se refiere a distintos conceptos sobre el periurbano. Varios autores han nombrado a este territorio cuando la transformación del medio rural se ve afectada por la urbanización, por lo que el periurbano como elemento territorial es el que surge de esta investigación y a partir de la delimitación de dicho fenómeno urbano se busca caracterizar la transformación socio espacial en este territorio. Por último, la segregación socio espacial, concepto medular de esta investigación, busca explicar los distintos fenómenos sociales que se producen en concreto en el territorio periurbano, ya que los diversos procesos parecen entretorsearse y diferenciarse en forma simultánea. Estos tres conceptos se discuten, como se comenta, bajo una misma óptica, el materialismo histórico geográfico como punto de partida para entender la dialéctica socio-espacial que reconsidera la ciudad, como objeto teórico significativo.

1.- El enfoque teórico desde la perspectiva del desarrollo geográfico desigual

Desarticulación rural y urbana

Aunque el discurso del fenómeno urbano es un tema recurrente, el entendimiento y la comprensión del mismo son claves para abrir nuevas críticas a procesos específicos de un territorio, imponer modelos normativos de ciudades no son aceptables sobre todo a esta época de cambio, de globalización y de innovación tecnológica. Usar esquemas formales envejecidos, categorías teóricas que se propagan en los textos bajo modelos explicativos no corresponden a un discurso de las relaciones sociales de propiedad y explotación del capitalismo neoliberal. Lo que se requiere es indagar, caracterizar sobre las contradicciones que implica para los diversos actores y clases sociales (Pradilla 2011). En

la dialéctica de “la era urbana”, el patrón de urbanización mundial es inaceptable también, esta metanarrativa ha sido un marco para diversas investigaciones que buscan posicionar un marketing de investigación, de informes, intervención política y activismo comunitario y de uso en la planeación urbana. La clasificación de ciudades en un artefacto estadístico que no se puede sostener para todos los asentamientos urbanos y lo convierte en una concepción caótica (Brenner & Schmid, 2016). Los informes estadísticos y datos poblacionales son los que se utilizan para definir los tipos de asentamientos humanos. Esta clasificación es generalizada por la mayoría de las instituciones, incluso la Organización de las Naciones Unidas. Por ende, debe comprenderse que lo urbano es una categoría teórica y no un objeto empírico.

Para diferenciar lo urbano y lo rural, la representación simbólica de los datos duros resulta insuficiente, se requiere una mejor reflexión y flexibilidad con indicadores cualitativos como una base analítica para la delimitación e interpretación de las transformaciones socio espaciales para definir el territorio periurbano (Smets & Salman, 2016). Datos como densidad, niveles de servicio, conectividad, equipamiento entre otros, deben incluirse para realizar una clasificación de ciudades que vayan de acuerdo a la región.

Consideremos ahora que distintos conceptos se han empleado para definir los límites entre lo rural y urbano tales como, nueva ruralidad, la transición de lo rural a lo urbano, rururbanización y peri urbanización. En cuanto a la definición de los elementos que forman el periurbano, algunos autores los identifican como territorios geográficos, medios de vida diversificados, heterogeneidad de los usos de suelo y actores económicos. Rivera y Delgado establecen dos hipótesis sobre la falta de estudios sistemáticos, la primera consiste en la manifestación de algún patrón territorial y/o socioeconómico para distinguir entre lo rural y lo urbano y la segunda, si las áreas periurbanas en el caso de México contienen elementos territoriales únicos (Rivera & Delgado, 2016). En este sentido, exponen que es necesario reflexionar las causas de fondo en los procesos territoriales del periurbano, donde se defina el objeto de estudio y la escala en la que pueda observarse el periurbano. Dicha escala geográfica tiene varios componentes para observar el periurbano y se convierte en un eje generador del nuevo conocimiento. El periurbano está en vías de entenderlo como un sistema territorial, según los autores. En lo que se coincide es en la jerarquía de la escala geográfica para su entendimiento y conjuntar todos sus componentes, al no contar con ellos sería sencillo caer en la falacia que recalca la investigación.

propuesto y utilizado por autores como David Harvey, Emilio Pradilla, Scarlato y Costa estos últimos autores combinan el estudio del materialismo con el de la fenomenología para la construcción del discurso.

Para Pradilla este enfoque coincide con la postura marxista como teoría y método porque sigue conservando validez para el análisis de la estructura y de las contradicciones del régimen capitalista. La tarea inmediata es criticar sistemáticamente la ideología neoliberal, sus políticas y prácticas económicas, sociales y territoriales para develar las contradicciones sociales y territoriales. Ante esto, define que las políticas neoliberales no han logrado asegurar una acumulación capitalista sostenida. El estudio crítico del patrón neoliberal de acumulación de capital y en particular los impactos sobre la configuración territorial, regional y urbano, son vigentes y útiles para construir una radiografía de los cambios en las estructuras socioeconómicas y territoriales para Latinoamérica y así, poder definir un patrón territorial (Pradilla 2009).

“El materialismo histórico-geográfico es una modalidad abierta y dialéctica y no un cuerpo de concepciones fijo y clausurado” (Harvey, 1988). Desde esta perspectiva, la meta-teoría no es una afirmación de la verdad total, sino una oportunidad de conciliar con las verdades históricas y geográficas que caracterizan al capitalismo, tanto en general como en su fase actual” (Harvey, 1988). La concentración del trabajo y población es una consecuencia del desarrollo económico en un punto particular del desarrollo histórico (Smith, M.,1979). Por lo que en el fenómeno urbano tiene que estar implícito el momento histórico que determina, sobre todo por la concentración e inversión de producción y tecnología.

Se muestra en la siguiente tabla la abstracción propia de los postulados con respecto al planteamiento teórico, con el fin de vincularlos y encontrar en este caso, las coincidencias entre los autores y entender en lo objetivo y subjetivo del fenómeno.

Tabla 1 Esquema del materialismo histórico aplicado en la geografía en la mirada de Harvey. Pradilla, Scarlato y Costa

Harvey	Pradilla	Scarlato,F. y Batista, E. (2017)
El crecimiento de la ciudad en el pasado y los sucesos determinantes para liberar la urbanización. Palimpsesto urbano	Establecer un periodo histórico según las conexiones existentes entre las estructuras económicas, sociales , culturales y políticas	Valorizar la investigación histórica desde el ángulo de la Geografía para vislumbrar la objetividad y subjetividad del fenómeno urbano.
Dialéctica de atracción y repulsión que muestra la acumulación del capital (destrucción territorial creativa)	Abstracción teórica con relaciones entre acumulación de capital y estructura territorial	El materialismo histórico es capaz de explicar las formaciones socio espaciales en las ciudades.
Paisaje geográfico (relaciones de organización territorial u de sistemas de trabajo y función	Interpretación de estas relaciones en las sociedades latinoamericanas	La fenomenología permite construir un discurso sobre la naturaleza de lo urbano como producto histórico.
Producción de desterritorialización y reterritorialización	Los cambios estructurales se determinan por la transición rápida de un modo de producción a otro.	
La acumulación del capital deja a la suerte a las ciudades en manos de especuladores inmobiliarios		La esencia de lo urbano conlleva a esta angustia experimentada en el ser urbano, el modo de producción capitalista como promotor de la estimulación de las tecnologías modernas de circulación y comunicación.

Reflexiones teóricas del desarrollo geográfico desigual de Harvey en el tema de investigación

Harvey plantea la dificultad de un lenguaje adecuado para conceptualizar el problema al que se decide enfrentarse, por lo que requiere de una acción productiva, más que correctiva. De esta manera, los instrumentos objetivos y conceptuales del pasado no deben utilizarse en los futuros, esto ha sido manipulado con anterioridad en las convenciones de planificadores urbanos, que no han sido capaces de reconocer la evidencia empírica de los estilos de vida de la gente. Las condiciones socio ecológicas son producto de la transformación de posibles acciones socio ecológicas y de la actividad humana (Harvey, 2004). Es a partir de este lenguaje que se desprende el “desarrollo geográfico desigual”. La siguiente tabla pretende discutir el planteamiento de Harvey y la aportación o guía metodológica en el estudio del periurbano.

Tabla 2 Discusión teórica del enfoque del Desarrollo geográfico desigual

Desarrollo geográfico desigual	Discusión
Reconocer la ciudad como un artefacto físico y abordarlo como un palimpsesto, paisaje compuesto de hechos trascendentes en el transcurso del tiempo, capas acumuladas en el crecimiento urbano y la especulación inmobiliaria.	Recuperar los hechos históricos relevantes que han detonado el crecimiento urbano en el periurbano. De esta manera se pueden proponer periodos históricos en la transformación socio espacial.
El reto es la construcción de las próximas capas del palimpsesto urbano en la planificación urbana.	Los periodos establecidos deben ser un parámetro para considerar la propuesta en la planificación urbana.
La ciudad es proceso de la urbanización, el cual es fundamental y está siempre mediado por lo que la ciudad produce, sustenta y disuelve, y que funciona frecuentemente como base sólida e inamovible de la existencia material cotidiana.	El crecimiento en el periurbano es dinámico y cambiante, está en contacto con la ciudad central y depende a su vez de ella.

Para comprender la urbanización es necesario primero entender los procesos y problemas político-económicos, sociales y culturales, sólo si se considera la urbanización como un proceso.	La planificación urbana en México carece de un estudio interdisciplinar completo, por lo que es necesario proponer un marco conceptual que tome en cuenta todos los procesos que en particular en el periurbano suceden.
El diseño de la forma física en la planeación no puede ignorar el proceso social.	El diseño urbano no ha tomado en cuenta los procesos sociales y por el contrario pretende que el diseño responda a otros comportamientos sociales. El objetivo es demostrar como la morfología en el periurbano ha logrado los contrastes sociales.
La urbanización es una manifestación de desarrollo geográfico desigual a cierta escala.	La desigualdad es un proceso social latente que se manifiesta en distintas formas como la segregación, estratificación, gentrificación, etc..
El posmodernismo puede ser considerado como una condición histórico-geográfica determinada.	Si la idea del posmoderno como un posible cambio positivo se ve alejada por el caos en que vive el contexto mundial.

Ahora bien, no puede negarse el hecho de que las poblaciones van a hacia un proceso de urbanización, en la cual cada ciudad tiene ahora su parte de empobrecimiento concentrado, infraestructuras colapsadas, consumismo sin sentido, excesiva contaminación, congestión, desarrollo económico y humano aparentemente frustrado, disputas sociales, en resumen, es una pesadilla distópica que crea una trama de urbanización que desafía a cualquier población (Harvey, 2004). Por otra parte, el planteamiento que define Soja, por la nueva geografía del urbanismo puede ser vista en su composición como producto de descentralización (el poder fuera del centro), recentralización (el poder de regreso al centro), desterritorialización (continua expansión) y reterritorialización (intensificación), entonces en la exópolis los procesos están en un auge de la ciudad periférica y la ciudad de adentro hacia afuera, la globalización de la ciudad central atrae a todas las periferias por lo que exacerba dinámicas sociales, económico y ambientales (Soja, 2013). El aglomerado modelo de ciudad se observa cada vez más tanto en ciudades grandes como medias (metápolis), y las redes e interrelaciones de trabajo, movilidad son más complejas (Asher, 2001).

Un conjunto de perspectivas metodológicas que nos lleve al entendimiento de la condición urbana global contemporánea en lo local puede lograr estallar la discusión de los procesos urbanos y las formas de diferenciación del territorio. En resumen, y para entender

el proceso de construcción del periurbano y la transformación socio espacial en el corredor terciario Boulevard López Mateos en el Área Metropolitana de Guadalajara se proponen los siguientes ejes fundamentales: a) comprender el territorio como un hecho social, político y económico, b) entender cómo se ejerce el poder en el territorio y c) esclarecer la construcción de las políticas públicas para discutir argumentos que ayuden a proponer políticas equitativas.

2.- Gobernanza en la producción del periurbano

La ideología del Derecho a la ciudad

La idealización del Derecho a la ciudad retomado de la hipótesis de Lefebvre, se ha replicado en distintas investigaciones como *“una posibilidad de creación colectiva de una vida común”* (Lefebvre, 1974), donde los habitantes puedan interactuar con la imposición de las lógicas espaciales del capitalismo. El urbanismo moderno y el actual genera de manera constante la segregación espacial, el espacio ha sido mercantilizado por todos los actores inmobiliarios dejando fuera la participación del ciudadano.

Así mismo, y al retomar las ideas planteadas en los Congresos Internacionales de la Arquitectura Moderna, con diseños de Ebenezer Howard y Le Corbusier fueron criticados por Lefebvre ya que contribuían a la fragmentación espacial y urbana, ya que planteaban la separación de funciones y actividades, lejos de contribuir a la construcción de una vida urbana colectiva. El habitar confiere a una actividad social, a la identidad urbana donde el habitante es partícipe en las políticas urbanas. Este proceso de “habitar” ha sido desplazado por el “hábitat”. Las políticas de hábitat, mismas que la Organización de las Naciones Unidas son tomadas como eje para los actores gubernamentales, son una suma de imposiciones y controles de planificación, zonificación, usos de suelo, y forman una barrera para la participación ciudadana (Lefebvre, 1975). Entonces al retomar la idea de “habitar” en las políticas públicas, se requiere estudiar el territorio desde lo social en lo local.

Acorde con el derecho a la ciudad, Harvey apuesta a una transformación urbana donde exista un control sobre la producción y el uso de excedentes que se producen en las ciudades. El derecho a la ciudad para Harvey es la posibilidad de recuperar la ciudad para el bien común. Se requiere entonces, un modelo explicativo de la producción social del espacio y de la ciudad para dar paso a las posibilidades políticas y sociales. La expansión geográfica del capital genera múltiples centros dinámicos de acumulación (sobre

producción espacial) y como consecuencia drásticas dinámicas de construcción y destrucción espacial (Harvey, 2004)

Ahora bien, dentro del estructuralismo marxista, la ideología es una categoría fundamental para comprender la producción y la reproducción del espacio, un mecanismo esencial de las prácticas sociales y espaciales. Estas ideologías funcionan para legitimar a las instituciones y de esta forma justificar su función. La vivienda como elemento esencial es el resultado de un mecanismo ideológico y producto espacial, eje de la construcción de políticas públicas (Hidalgo, Santana, & Quijada, 2020).

Por lo que las políticas de integración en la actualidad han apostado a una diversidad socio-demográfica producto de estrategias capitalistas que se desplazan a procesos desigualdad social, lo que agudiza la segregación sobre todo en el nivel residencial.

El espacio geográfico constituye un elemento estratégico para el ejercicio del poder

El poder en el territorio se ejerce a través de distintas escalas geográficas. *“La escala geográfica es un hecho creado por los planificadores a través de los intereses empresariales dominantes para manipular al espacio y sociedad con el fin de transformar un ámbito territorial y alcanzar una organización espacial que responda a las necesidades de acumulación”* (Zunino & Hidalgo, 2011). Por lo que se justifica la creación social para la propuesta de políticas escalares al igual, los arreglos de gobernanza e institucionales son impuestos por los intereses dominantes. La gobernanza contemporánea representa la penetración del capital que modelan a la sociedad y que actúan lejos de la democracia (Zunino & Hidalgo, 2011). En la perspectiva de la geografía, Harvey habla de las contradicciones en el sistema económico capitalista, los movimientos y acción políticos pueden ser confusos ya que se ponen en la mesa los intereses capitalistas.

El proceso de peri urbanización al ser discontinuo está acompañado de especulación de la tierra, cambios constantes de uso de suelo y productividad y sobre todo de la informalidad e ilegalidad de actividades. Es por lo tanto un territorio heterogéneo en el cual convergen pequeños agricultores, industria y fraccionamiento habitacionales de tipo medio que tienen intereses muy distintos, prácticas y percepciones del territorio periurbano. La dificultad radica en establecer acuerdos claros y que permanezcan con el cambio de poder en el gobierno para el manejo de los recursos ambientales, tanto para los que trabajan y como para los que habitan el periurbano (Allen, 2003)

Planeación urbana en el régimen neoliberal.

Las políticas neoliberales son un factor determinante en los procesos urbanos y un resultado de la inserción en países latinoamericanos que se subordinan ante la globalización. La desaceleración de la industrialización dio paso a la terciarización de las economías, donde los bienes producidos reducen la productividad, competitividad y autonomía que conlleva a un cambio que acentúa la informalidad en las actividades económicas. Pradilla asegura que estos cambios se reproducen en el territorio con la formación de corredores urbanos terciarios que se caracterizan por los cambios de uso de suelo en vialidades conectoras entre la ciudad y otras localidades. En el caso de estudio se muestra de forma clara el proceso de periurbanización en su estructura morfológica.

“La planeación urbana la entendemos como el proceso público, estatal y/o participativo, de planeación y regulación del desarrollo futuro de la trama de procesos y relaciones económicas, sociales, culturales, ambientales y territoriales que forman la estructura urbana” (Pradilla, 2009, p.199). ”.

Sin embargo, la planeación urbana ha sido un fracaso por distintos aspectos, el largo plazo temporal, la reducida especialización profesional, el carácter sectorial que fragmenta el ordenamiento con el desarrollo que lleva a la idea de planeación- producto y no de la planeación proceso. En la planeación urbana las contradicciones son notorias, los documentos rigen las normativas y en el espacio es una dinámica distinta. La aplicación de la normatividad es una ambigüedad por parte de los gobiernos, los cambios se rigen por la competencia del libre mercado, las ciudades apuestan por ofertarse al capital nacional y extranjero (Pradilla, 2009)

“Todos los caminos neoliberales llevan a la privatización de lo público, a la desaparición de los ámbitos de disfrute común de los ciudadanos, traducidos en negocio privado luego de dudosas operaciones de rescate, rehabilitación, concesión a largo plazo o desincorporación” (Pradilla, 2019, p.209). ”.

Para comprender los mecanismos de legitimación de la producción y reproducción del espacio se requiere de una ideología como característica fundamental de la teoría social y espacial. Este discurso ideológico permite o niega ciertas prácticas socio espaciales para darle un sentido imaginable a lo no imaginable. Su rol para estructurar la realidad es evidente. En Latinoamérica, los excedentes provenientes del ciclo expansivo de los precios de las materias primas y de los productos agropecuario, así como de las ganancias de la

industria, facilitan y potencializan la reproducción del capital en la producción inmobiliaria. El Estado se ha convertido en un facilitador de la expansión de negocios inmobiliarios, donde la estrategia se basa en la articulación estrecha y corrupta. Por lo tanto, la vivienda social es un instrumento político que promueve el rostro humano del neoliberalismo, sin embargo, es una máscara que ofrece una alternativa de propiedad privada a un costo muy alto. Como un ejemplo, a partir de la indagación de la crítica de las políticas pública a la producción de vivienda se deben encontrar datos que demuestren si las políticas corresponden a las necesidades de los habitantes y cómo se desarrolla a largo plazo el ciclo de acumulación de vivienda social, infraestructura urbana y morfología urbana (Hidalgo et al., 2020)

En las áreas periurbanas es frecuente que se compartan los territorios administrativos. En la planeación urbana, sobre todo el uso y densidad del suelo son un resultado incierto, y aunque compartan un ordenamiento territorial a una escala mayor (nivel metropolitano, regional) no siempre se ajusta con los límites jurídicos. En el ordenamiento territorial y ecológico implica un manejo de una interfase de demandas en la planeación, requiere una combinación de métodos para definir el cambio del uso rural a el urbano y al igual de una propuesta amplia y adecuada para encontrar un balance en la planeación local y la planeación regional. La estrategia debe consistir en identificar las instituciones y los actores que intervengan en los distintos procesos de cambio (Allen, 2003).

Por lo que respecta a México, el interés de los planificadores es obtener resultados a corto plazo con fines políticos, aunque en la legislación se estipule en además mediano y largo plazo, poniendo en riesgo la planeación por el cambio de poder. Las acciones que se emprenden suelen ser aislado y desarticuladas. En el caso del periurbano las acciones son casi invisibles y los resultados se observan con la extrema degradación del medio ambiente, desarticulación entre los desarrollos habitacionales y las colonias que se van consolidando, irracionalidad del uso de suelo, dispersión e ineficiencia de los servicios y equipamiento y los diversos fenómenos sociales que surgen de la desarticulación espacial. El periurbano merece mayor atención, por lo que sería necesario definir franjas o zonas para llevar acciones específicas. Las franjas básicas que propone Bazant son:

- a) Mancha urbana consolidada. El casco urbano histórico y consolidado y se integran las zonas urbanas consolidadas.
- b) Franja de expansión urbana incontrolada en la periferia. Es el territorio en proceso de ocupación por asentamientos irregulares en proceso de conversión de rural a

urbano. Está próxima a la mancha urbana consolidada

- c) Franja de transición rural-urbano en la periferia. Areas agrícolas son crecimiento de asentamientos humanos, se caracterizan por tener pocas viviendas en forma dispersa y mantienen la actividad agrícola.
- d) Zona de conservación ecológica. Zonas de elevado potencial ambiental, ayudan al equilibrio ecológico.
- e) Áreas de alto riesgo. Zonas que presentan suelos inestables, inundables con pendientes elevadas. Son de bajo costo por sus características poco favorables para la construcción.

Esta distinción de zonas en el periurbano para la planeación urbana, si bien en algunos instrumentos es considerada, en la realidad presenta otro escenario. Los instrumentos jurídicos, vigilancia y aplicación quedan cortos para impedir que se expandan los asentamientos en forma incontrolada e irracional. La propuesta radicará en las estrategias locales, sin embargo, el considerar distinciones en el territorio es una tarea que requiere un alto conocimiento de todos los componentes del que se conforma, lo económico, físico, social, político y técnico (Bazant, 2001)

La revisión de temas pretende definir cuáles estrategias teóricas –metodológicas que deben considerarse en el ordenamiento territorial en el periurbano. Lo que lleva a plantear qué aspectos de la planeación urbana son necesarios para llevar a un adecuado control y gestión del territorio. Para lograr dicha estrategia se requiere seguir objetivos puntuales en el estudio de caso.

- Observar y analizar en el mosaico territorial periurbano en la morfología socio espacial.
- Esclarecer la incidencia de las políticas públicas en el ordenamiento territorial
- Evaluar el impacto de los instrumentos territoriales con la experiencia en el proceso socio espacial

3.- El territorio periurbano colapsado

El concepto del periurbano

Las contradicciones que existen en las aglomeraciones urbanas conforman diversos territorios en las expansiones, límites que se desdibujan en el paisaje. El crecimiento de la

periferia que sale más allá de los límites conforma un territorio llamado periurbano, muestra distintas imágenes urbanas desiguales, dispersas, fragmentadas. Sobre todo, en los corredores urbanos, sobre los principales viales de comunicación, donde los usos de suelo son diversos (Vieyra y Escamilla, 2004).

Ahora bien y para entender el origen del término, en Estados Unidos de Norte América, el interés por el fenómeno por el crecimiento de los suburbios desató nuevos conceptos para analizar estos territorios. Berry (1976) explica un fenómeno de crecimiento urbano en zonas distantes, núcleos de menor tamaño en áreas rurales iniciaron un significativo crecimiento. A este fenómeno que le denominó *contra urbanización* que marcó un movimiento migratorio urbano distinto, la búsqueda del contacto con la naturaleza, el espíritu de la nueva frontera, la individualidad en pequeños grupos, segregarse de la urbe deteriorada para alejarse de la criminalidad y violencia en las ciudades.

También otro fenómeno urbano muy reconocido, el de suburbanización o *suburban sprawl*, es un continuo en Estados Unidos. Esta invención fue concebida por arquitectos y planeadores urbanos que repiten un modelo de barrio habitacional creado después de la Segunda Guerra Mundial. La suburbanización fue promovida por el gobierno como parte de un programa de vivienda y extensión de vías rápidas de comunicación (highways) y es parte del City Beautiful movement. En síntesis, es un modelo de vivienda donde está apartado del resto del sistema de la ciudad, lo cual implica para conectarse con la ciudad, el uso particular de movilidad. La crítica hacia este modelo es la segregación, la subdivisión de lo habitacional, el exceso de centros comerciales, vías rápidas, la necesidad de regresar a los barrios tradicionales (Duany et al, 2000). La inversión de centros comerciales en los suburbios, producto de la especulación del suelo, tiene un mayor impacto que en las áreas centrales, el cual propicia el desarrollo más proyectos habitacionales en forma masiva. El patrón emergente del *desarrollo urbano capitalista avanzado*, como lo denomina Michael Smith, fue un modo laboral dominante que trajo como consecuencia la inversión de capital tanto en áreas centrales como en los suburbios (Smith, M. 1979). Un modelo idealizado para un sistema artificial, el cual sigue adoptándose en Latinoamérica en distintas escalas, pero el fin es el mismo, las inversiones están relacionadas con los nuevos sitios laborales y nuevos espacios habitacionales. Por lo que crece la oferta de fraccionamientos habitacionales con características morfológicas similares, y una arquitectura fuera de contexto, centros comerciales de gran escala, edificios corporativos etc. Aunque en el

aspecto morfológico urbano, se pueden observar algunas diferencias como la mixtura en usos de suelo, edificaciones contrastantes.

Sin embargo, la suburbanización es un fenómeno distinto al de “periurbanización”. Para Dematteis, consiste en la dilatación progresiva de las coronas externas y de las ramificaciones radiales de los sistemas urbanos, por otra parte, la ciudad difusa con un crecimiento de estructuras de asentamientos reticulares en forma de mallas (Vieyra y Escamilla, 2004). Robert Fishman introduce el término “tecnoburb” al caracterizar al de “nueva ciudad”. Este concepto lo describe como un lugar donde los límites son indefinibles, el centro de la periferia, donde resulta difícil distinguir entre una zona residencial, industrial y comercial (Fishman, R.,2002). En estas definiciones se coincide que, en el territorio periurbano los límites no son claros, el crecimiento espacial tiene ciertas características morfológicas y la expansión es continua.

América Latina, comenzó a partir de la década de los 80 un fenómeno de desconcentración de las funciones urbanas y el cual se analiza de dos formas: el de la población y actividades productivas hacia ciudades secundarias y la propia desconcentración al interior de la ciudad hacia la periferia y sobre corredores de movilidad y otros subcentros urbanos dentro del área central. La mega-ciudad presenta una expansión de tipo poli céntrico a través de centros y subcentros urbanos, siguiendo un patrón de red a lo largo infraestructura carretera y/o férrea, la mezcla de usos de suelo sin alguna planeación y coherencia, donde el paisaje urbano es invariablemente contrastante, parques industriales, agricultura, proyectos habitacionales, centros comerciales etc, nueva arquitectura que emerge en la configuración territorial. Sobre las periferias metropolitanas en América Latina, se distinguen tres principales rasgos a la expansión metropolitana.

- a) Periferias Expandidas. - son una ampliación de la influencia urbana más allá de la frontera metropolitana, existe una relación entre la ciudad metropolitana sobre pequeñas ciudades y pueblos distantes.
- b) Corredores urbanos. - se les denomina así a los desarrollos lineales de actividades mezcladas, ejes de la fisionomía urbana metropolitana a todas las ocupaciones urbanas discontinuas. Ejes de movilidad y señalan la tendencia del desarrollo de la ciudad.
- c) Subcentros urbanos. - pueden ser pueblos tradicionales que se van consolidando a las funciones urbanas, o también desarrollos habitacionales

que se incorporan al complejo metropolitano, el cual desarrolla su respectiva periferia (Aguilar, 2002).

Desde otro punto de vista, “La peri urbanización, entendida como un proceso histórico (morfológico, funcional y socioeconómico) y parte del proceso de metropolización, influye y recompone los espacios rurales periféricos de las grandes ciudades” (Salazar, 2007), sin embargo, este fenómeno también se observa en forma reciente en las ciudades medias. Los espacios periurbanos son territorios susceptibles para la economía actual, son atractivos para los intereses capitalistas, núcleos de competencia y estrategias para aglomeraciones urbanas en otra escala.

El territorio se compone de una articulación, social, económica y de aspectos biofísicos. La interfaz periurbana es un fenómeno complejo, que se caracteriza por la pérdida de lo rural, tiene un rango de expansión que degrada las actividades agropecuarias, pero también es una franja que comparte lo urbano con lo rural. Es un mosaico diverso donde se comparten los usos mixtos tanto urbanos como rurales, sin criterios, orden, una estructura de parches. Por lo que esta interfaz periurbana constituye un reto para establecer arreglos institucionales con la capacidad de carga en el manejo del ambiente, degradado por la intervención urbana

Desde el aspecto morfológico, la evolución urbana provoca otras externalidades, como las transformaciones físicas y sociales (desfases de uso de suelo, infraestructura y equipamiento, nuevas prácticas sociales, riesgo ambiental, entre otras) que desequilibran el ambiente con consecuencias que generan cambios en las funciones ecológicas (Vieyra, Antonio , Mendez-Lemus, Yadira , Hernandez, 2018).

Geografía terciaria en el periurbano

La periferia urbana en México es el resultado de los cambios inducidos por distintos factores. La oferta de suelo desmedida, falta de regulación y exigencia por parte de la administración pública han sido elementos de interés para la estructura industrial

manufacturera. Al mismo tiempo, las principales vías de comunicación, elementos conectores de la ciudad con el periurbano, juegan un rol importante en los corredores manufactureros. Dichos corredores presentan cada vez más con características difusas en su estructura espacial y límites cada vez menos precisos (Vieyra y Escamilla, 2004). En la geografía terciaria, las funciones comerciales también se extienden y se insertan núcleos residenciales fuera de los centros urbanos, esto es un resultado de la gestión del espacio urbano por parte del mercado inmobiliario. La geografía terciaria con mega proyectos como centros comerciales, torres residenciales, hospitales, urbanizaciones en la periferia, constituyen lo que Janoschka nombra “islas de modernidad” (Aguilar et al., 2015). Los centros de comercio y servicio han provocado la desconcentración de una serie de funciones urbanas y el surgimiento del multicentrismo, y podrían considerarse como espacios unificadores en la reestructuración del antiguo centro. Por lo tanto, son espacios que avanzan hacia lugares de intercambio estratificado (Schteingart, 2001). Estos proyectos inmobiliarios se ubican de forma estratégica para detonar proyectos subsecuentes.

Por lo que dentro del periurbano se llegan a conformar centralidades terciarias (comercios y servicios). Lulle y Paquette (2007) definen a los desarrollos urbanos comerciales como nuevas centralidades urbanas, subcentros urbanos donde sus habitantes realizan cierto tipo de actividades que tienen que ver con las relaciones sociales, de recreación y consumo. Al igual que Duhau y Giglia (2007) que definen las nuevas centralidades insertadas en los grandes centros comerciales donde se realizan nuevas prácticas de consumo, son espacios imaginarios que siguen el proceso de suburbanización creando centralidades de clases media y alta.

Las “nuevas centralidades” consideradas como centros urbanos carecen de elementos urbanos para las relaciones sociales, están incompletas porque están en función de un objeto privado, son pseudo centralidades incompletas. Esto es algo que afirma Pradilla al sugerir que los centros comerciales no son una centralidad, el conjunto de comercios y servicios a lo largo de una vialidad son un corredor de servicios terciarios. Cabe señalar además en diversos textos menciona que no pueden establecerse modelos urbanos, lo que se suscita son procesos de transformación urbana (Pradilla, 2009). En el periurbano las centralidades urbanas no son un conjunto de centros comerciales, no satisfacen las demandas de todos los que habitan. Por el contrario, los centros comerciales son artefactos

de consumo, no sólo de mercancías, generan patrones de consumo, inciden en los modos de vida.

El capital inmobiliario en la planificación y transformación territorial

El periurbano como un territorio en transformación es un espacio de oportunidad y especulación para el mercado inmobiliario. En la producción y reproducción capitalista, se manifiesta una acumulación que la urbanización absorbe, el espacio geográfico se convierte en parte intrínseca de la dinámica de acumulación. Toda esta actividad de valor y plus valor exige una combinación de capital financiero e intervención estatal, la cual dicha producción bajo ciertas condiciones corre el riesgo de una sobre acumulación (Harvey, 2013).

Los procesos de valorización de capital productivo, sobre nuevos predios resultantes del desplazamiento de actividades rurales, alcanzan un papel protagónico en la economía, morfología y la fragmentación social urbana. La promoción de proyectos en la periferia son también acciones que facilitan la acumulación de capital, con la participación gubernamental. Esta combinación de acciones y procesos se observan en la morfología espacial y en segregación social marcado en el periurbano. Las consecuencias de este crecimiento urbano que implica un desplazamiento continuo en la población, se generan en nuevos proyectos de abastecimiento de infraestructura, demanda de servicios, comercio y la carencia de elementos de la vida urbana que se construyen en un largo periodo, desplazamiento de viviendas y pobladores para recrear y llevar rentas de suelo urbano (Bazant, 2011; Pradilla, 2011). Además de todas las consecuencias sociales y culturales que se describen en el apartado de la segregación socio espacial.

Los espacios residenciales cerrados son las principales piezas inmobiliarias de la periurbanización y presentan un emplazamiento asertado en la localización dentro de las áreas metropolitanas, los fraccionamientos cerrados y la vivienda social son predominan la oferta residencial (Hidalgo et al., 2005) La tendencia de aislamiento de desarrollos habitacionales privados y sociales sigue en una continua producción, en todos los niveles económicos. La intervención de vivienda de la clase media y media alta en zonas populares del periurbano intensifican las desigualdades sociales, pero además esta fragmentación determina la dispersión de infraestructura y de funciones urbanas, como la tendencia de

centros de consumo a insertarse en zonas de menor plusvalía. Por otra parte, el mercado inmobiliario impone la localización de la vivienda a las clases de menores ingresos, induce la elección del habitar (Janoschka, 2002)

De esta forma, los cambios en el precio del suelo se asocian con la transformación en la estructura de usos del espacio. El mercado inmobiliario es un espacio de enfrentamientos donde se imponen los más fuertes. El libre juego de los precios es un detonador que mantiene y agudiza los procesos socio espaciales y manipula e impone los usos de suelo a su conveniencia, aun cuando estos presenten incompatibilidades. La retención de tierras ociosas agrava la escasez de tierra para la vivienda social. El mecanismo de la renta de suelo introduce especulación en la tierra, sobre precios del producto, genera plusvalías. El desafío consiste en encontrar mecanismos que generen equidad y reduzcan la especulación inmobiliaria (Jaramillo, 2016)

El capital inmobiliario ha alcanzado a ejercer influencia en la economía, morfología y la fragmentación social urbana. La promoción de megaproyectos para capturar inversión por acciones gubernamentales escapa de cualquier ideología política. La construcción y reconstrucción del mapa de segregación socio espacial en el periurbano es producto de la acumulación del capital. Bazant en sintonía con Harvey sostienen que el capital inmobiliario y el gobierno actúan en conyunturas de crisis para facilitar este proceso de acumulación (Bazant, 2011).

La transformación espacial urbana

“Los elementos móviles de una ciudad, y en especial las personas y sus actividades, son tan importantes como las partes fijas. No sólo somos observadores de este espectáculo, sino que también somos parte de él” (Lynch, 1998).

En efecto, si se habla de transformación espacial se tiene que comprender que el espacio urbano es un producto social. Un resultado de prácticas sociales, políticas y económicas donde Lefebvre y Harvey coinciden en conceptualizar el espacio al describirlo en dimensiones de percepción, simbolismo e imaginación. Para Lefebvre, una triada conceptual se enmarca en este sentido: el espacio percibido (lo experimentado), el espacio concebido (las representaciones del espacio) y el espacio vivido (lo imaginado) (Lefebvre, 1974).

Además, sugiere que la transformación en la ciudad tiene distintas posibilidades, si retomamos la idea del posmodernismo como posibilidad de cambio. La actual situación de confinamiento pone en la escena actual algunas propuestas cinematográficas que pueden analizarse sobre esta idea como “Her” de Spike Jonze donde las relaciones sociales se llevan al límite con la tecnología y el territorio es un espacio utópico. El documental “rush hour” de Luciana Kaplan muestra en tres ciudades distintas los contrastes socio espaciales en contextos periurbanos. Escenarios reales que para otros son heterotopías urbanas. El cine es una herramienta gráfica que nos permite entender lo que a continuación cita Lefebvre:

Tabla 3 Posibilidades de transformación en la ciudad según Lefebvre (1975)

Isotopías urbanas	Heterotopías urbanas	Utopías urbanas
Tendencia a la uniformización de la producción espacial capitalista	Las distintas formas de ocupar el espacio en resistencia al capital	Los lugares de transformación radical urbana.

La experiencia espacial abstracta que Cassirer denomina espacio simbólico proporciona un lenguaje adecuado para discutir y aprender sobre las formas espaciales. No obstante, se requiere de la geometría formal para representar los acontecimientos perceptuales (experiencia sensorial) y orgánicos (determinada biológicamente) a través de un sistema simbólico abstracto que forme dicha geometría. La construcción de un marco conceptual que tome los fundamentos de la imaginación sociológica y la geográfica es el único vehículo que conlleva a la comprensión del fenómeno urbano (Harvey, 1977).

“Si queremos comprender el fenómeno del urbanismo y la relación entre proceso social y forma espacial es necesario que comprendamos la manera en que la actividad humana crea la necesidad de conceptos espaciales específicos y en que la práctica social cotidiana soluciona de modo tan fácil estos misterios filosóficos, aparentemente tan profundos, relativos a la naturaleza del espacio y a las relaciones entre los procesos sociales y las formas espaciales” (Harvey, 1977).

Es aquí donde se requiere considerar que la reconfiguración territorial tiene que ser analizada bajo esta dualidad de la imaginación. Concebir el espacio periurbano bajo la

óptica del futuro del desarrollo de los procesos sociales en medio del caos urbano en que sucede.

Ahora veamos cómo trasladar la concepción espacial en la morfología. Horacio Capel (2016) menciona en “La forma urbana de la ciudad poscapitalista”, argumentos y propuestas para la ciudad actual y la emergencia de estudiar la ciudad como un producto social y la relación entre las condiciones del sistema capitalista y a las características de la morfología urbana. Las dimensiones de la ciudad se dividen en: la ciudad física construida con su morfología (urbs), la ciudad de los ciudadanos (cita) y sus comportamientos, y la organización administrativa y política (polis).

“El espacio y la ciudad son un producto social, y se reconoce explícitamente la relación entre las condiciones del sistema capitalista y las características de la morfología urbana. Se trata de un aspecto fundamental de la crítica urbana, y paso necesario para la elaboración de alternativas. En el estudio de la morfología urbana deben tenerse en cuenta diferentes dimensiones. Ante todo, las dos dimensiones superficiales que se expresan en el plano, en el parcelario y en su evolución; a continuación, la tercera dimensión de los edificios; y finalmente, los agentes urbanos que construyen la ciudad” (Capel, 2016).

Exploremos un poco la idea de Janoschka, “La ciudad Latinoamericana se convierte en una forma relativamente cerca de la ciudad norteamericana”, aunque no muestra un paralelismo con los desarrollos de los Estados Unidos, se encuentran puntos en común, sobre todo en los procesos de privatización (Janoschka, 2002). A diferencia del modelo de crecimiento presentado por Aguilar, Según Janoschka (2002) define el nuevo modelo de ciudad latinoamericana como estructuras insulares las cuales son elementos que caracterizan la transformación y desarrollo del espacio. Estas se ubican y desarrollan sobre ejes vialidades principales de comunicación entre distintos núcleos urbanos. Al retomar la propuesta insular, las islas se clasifican en:

- Islas de riqueza. - fraccionamientos habitacionales de clase media y alta, así como megaproyectos y servicios privados.
- Islas de producción. - áreas industriales nuevas y las ya existentes sobre ejes industriales o vías de comunicación
- Islas de consumo. - centros comerciales de distintas escalas

- Islas de precariedad.- barrios informales, precarios. Aunque el autor no contiene los asentamientos irregulares en el contexto de análisis, en México es recurrente el tema de asentamientos irregulares en el periurbano.

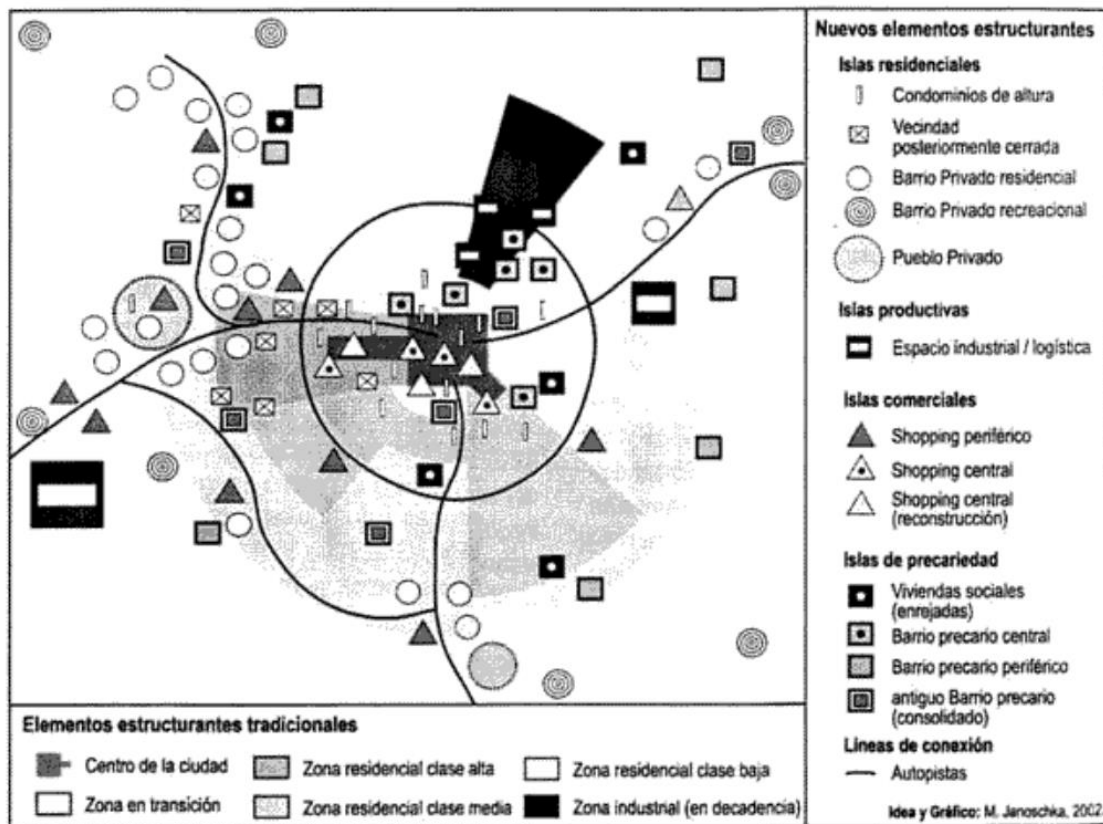


Figura 2 Propuesta de Janoschka para el nuevo modelo de ciudad Latinoamericana 2002

La idea de proponer modelos es adecuar la percepción del crecimiento de la ciudad para explicar el proceso. Esta propuesta puede retomarse para formular a su vez el modelo de crecimiento urbano en el corredor periurbano. Por lo que se puede en la imaginación geográfica entender y conjuntar el proceso social.

De acuerdo a las ideas planteadas se observa que el periurbano ofrece un paisaje urbano empobrecido, imágenes contrastantes por las formas de ocupación, vivienda humilde, residencial, industria etc. El territorio rural de producción se convierte en un territorio de consumo del paisaje. Esta dimensión no sólo es de percepción visual. La dimensión medio ambiental genera impactos de contaminación de agua, desechos, entre otros (Salazar, 20007)

El análisis de la estructura del sistema periurbano debe contener la discusión desde perspectivas de distintas aristas, para entender cómo el periurbano está constituido, se transforma y debe actuarse, por lo que se propone:

- Delimitar la construcción histórica de los fraccionamientos habitacionales y los grandes proyectos terciarios en el espacio periurbano.
- Analizar el capital inmobiliario como estructurador de la condición social en la producción inmobiliaria.
- Categorizar la reestructuración de la morfología urbana y social.
- Definir la función y conformación de los corredores terciarios y centralidad periurbana y sus efectos en las formas de habitar y de consumo.

De manera que es necesario reflexionar sobre la planificación y el diseño urbano en la periferia, la fragmentación y la incoherencia de las nuevas configuraciones urbanas y tipologías arquitectónicas que emergen. El hacinamiento habitacional en asentamientos precarios es una característica del periurbano, así mismo los fraccionamientos de interés social y de tipo medio, la vivienda en dimensiones mínimas que también produce en cierta medida el hacinamiento.

4.-La Segregación socio espacial.

Desde el enfoque en la sociología, la Escuela de Chicago constituye el primer acercamiento para entender y explicar la ecología humana y las relaciones espaciales y temporales. En particular Robert Park y McKenzie, aluden el fenómeno de segregación como aspecto natural, las comunidades funcionan como un organismo y por un sistema de competencia, regula el número de sus miembros para asegurar el equilibrio interno (Lezama,2002). La segregación es vista como una etapa normal hacia un equilibrio en el orden social, no como una patología. Este enfoque positivista ha sido cuestionado por la falacia ecológica y la indiferencia a factores de economía política, por lo que el desarrollo de este trabajo retoma la aproximación marxista. La cual comprende este fenómeno como un problema estructuralmente determinado (Ruiz-Tagle, 2016).

En el proceso de la evolución de la ciudad, el tema de la segregación ha estado latente. La distribución espacial de los habitantes a través de lo histórico se ha mostrado socialmente diferenciada con distintos factores en su estructura espacial (González, 2011). Factores económicos, sociales y culturales son los recurrentes en los temas de la diferenciación socio espacial. El fenómeno de segregación puede estar dividido en cuatro

aristas: la segregación socioeconómica por la separación de clases, segregación residencial por la ubicación espacial, segregación simbólica o cultural por distintos intereses y/o estilos de vida y, por último, la segregación etno- racial.

Ahora bien, con lo que respecta al desarrollo geográfico desigual, la exploración de las nuevas manifestaciones de los patrones socio espaciales se intensifican por los efectos de los agentes inmobiliarios en el periurbano. El contraste social que existe entre los habitantes tradicionales con los nuevos habitantes en el territorio genera problemas sociales que se conceptualizan en distintas aristas. El nuevo patrón espacial tiende a una distribución espacial sobre ejes metropolitanos de dispersión, nodos de concentración y otras franjas de aglomeración (Aguilar, Romero, Hernández , 2015). Es aquí donde parte el estudio de la segregación espacial y otros procesos socio espaciales que inciden en el periurbano. Aunque la segregación es el proceso que logra identificar de manera empírica, otros conceptos desarrollados como la gentrificación, diferenciación, estratificación, pueden ser expresados en el territorio. Por estas razones se habla de la segregación socio espacial, donde convergen los conceptos de segregación socio económica, segregación residencial y segregación simbólica y/o cultural. No se pretende denotar cada una de ellas en el proceso de investigación, por lo que se busca abordar de manera conceptual al vincularlas con la intensificación de la incidencia del mercado inmobiliario y el ordenamiento territorial.

La segregación residencial.

Para retomar el enfoque marxista, la definición de segregación según Castells (1977) es la siguiente: “la tendencia a la organización del espacio en zonas con fuerte homogeneidad social interna e intensas disparidades entre ellas, esta disparidad se da no solamente en términos de diferencia, sino también de jerarquía”. En esta idea de complejidad, la ocupación del suelo se caracteriza por una lucha social a través de una utilización simbólica del mismo. La estratificación espacial, es un prestigio social, lo positivo resulta en estar próximo por vecinos parecidos y lo negativo por una distancia social con vecinos diferentes (Castells,1977). La segregación residencial en esta concepción está relacionada a la morfología espacial de los fraccionamientos cerrados y a los arquetipos inmobiliarios inducidos.

Por otra parte, el concepto desarrollado de segregación residencial por Sabatini y Cáceres (2001) como una disposición espacial aglomerada de un grupo social que contribuye en externalidades sus integrantes donde juega un papel importante el mercado

y la producción inmobiliaria, además es una tendencia de los grupos sociales a ubicarse en ciertas áreas de la ciudad para conformar de áreas o barrios homogéneos (Sabatini et al,2001).

El mito de a mayor desigualdad social, más segregación residencial es recurrente cuando se muestran los procesos sociales urbanos representados de forma cuantitativa y cartográfica, la llamada “tesis del espejo” no profundiza entre la compleja relación de diferenciación social y la segregación residencial. Este proceso es dinámico y cambia de forma constante la estructura espacial. Las ideas clasistas mencionan que la segregación es de una forma “natural” porque los individuos se agrupan de acuerdo a su nivel cultural o económico, argumento que sirve para la construcción de políticas públicas que están a favor del mercado inmobiliario que intensifica la segregación residencial. Esta posición de señalar la segregación natural, según el enfoque económico, es el resultado de las operaciones inmobiliarias en el mercado de suelo urbano. La discusión de la segregación natural puede discutirse desde ambas aristas, la decisión, selección, alternativa de los habitantes de estratos sociales bajos e incluso medios o la imposición del mercado inmobiliario. (Sabatini Downey & Brain Valenzuela, 2008)

Por otro lado, se observan fenómenos en conjunto dentro del mismo territorio: la privatópolis y precariópolis son dos fenómenos que se relacionan con la producción de vivienda La privatópolis por un lado, se refiere a “el aumento de los límites espaciales en la promoción y construcción de espacios residenciales cerrados marcados por barreras de protección y seguridad, en los cuales se comienza a vivir una progresiva autosegregación no solo del habitar, sino que también de los servicios necesarios que apoyan dicha función”. Mientras que en la precariopolis se oferta la vivienda pública con los servicios de urbanización y equipamiento básicos, pero en forma segregada y fragmentada (Hidalgo, Borsdof y Zunino &, 2008)

Gentrificación en el periurbano.

Por primera ocasión en 1964 es utilizado el término gentrificación por la socióloga Ruth Glass, para referirse al proceso de revalorización del suelo urbano. Lo cual ejemplifica en el caso de estudio en Londres, donde ciertos sectores comenzaron a tener un proceso de compra y remodelación de casas victorianas por parte de sectores de clase media, los cuales se comenzaron a rehabilitar las viviendas y en este proceso se generó el

desplazamiento de las clases obreras que llegaron a habitarlos cuando las clases burguesas con anterioridad se mudaron a los suburbios. Fue un proceso de regresar del suburbio a los centros urbanos por ciertos sectores de población. En esta misma década la discusión sobre la gentrificación se centró en el Reino Unido, posteriormente se popularizó en los Estados Unidos y Canadá (Smith, 2000). No obstante, al comienzo de los noventa el término se difundió por Europa y más tarde en América Latina, fenómeno que cada vez cobra más fuerza e interés en investigaciones de procesos socio urbanos.

La construcción teórica anglosajona que desarrolla Neil Smith desde una postura marxista, comenta que la gentrificación significa un regreso de las clases medias o altas hacia los centros urbanos (históricos o consolidados) desplazando a la clase baja. Estas clases medias provienen de la periferia o de los suburbios, con el propósito de acortar distancias a sus lugares de trabajo, educación y demás servicios. La teoría de la gentrificación requiere una explicación histórica del proceso de desvalorización del capital en la ciudad central y la posibilidad de realizar una reinversión en la misma para desarrollar proyectos que incluye el valor de la propiedad y la tierra. Dicha teoría se centra en un ciclo de desvalorización ambos sujetos (propiedad y tierra) y la diferencia de renta. (Smith, 2000). Estas teorías están centradas de forma empírica en casos de Estados Unidos y Europa. Para el caso de Latinoamérica han sido adaptadas porque son distintas circunstancias y latitudes, los matices se muestran acompañados de otros procesos sociales, ya que no sólo el desplazamiento suele ser el factor social más común cuando se habla de la gentrificación.

De esta forma se puede seguir lo que los estudios de Edward Clark definen a la gentrificación en un contexto de mercantilización del uso de suelo. El capital incide en el mercado inmobiliario e infraestructura en un área urbana y ésta se reestructura, con el fin de atraer usuarios de mayor poder adquisitivo que los anteriores (Clark,2005). En este enfoque de modo de producción, Lees por su parte interpreta que la gentrificación es una nueva forma del neocolonialismo y que coincide dentro del ambiente neoliberal. El Estado está directamente involucrado en el proceso, ya que las políticas públicas se conciben en una forma rápida y son adoptadas y adaptadas por otras administraciones gubernamentales, las cuales se imitan sin considerar el contexto territorial (Lees, 2012). Mediante la implementación de políticas urbanas se busca una atracción de inversiones para los agentes inmobiliarios, la oferta de la ciudad con el beneficio del aumento del valor del suelo (Janoschka, 2016b). La relocalización de funciones, tanto formales como informales, se expanden en las áreas periurbanas con la aprobación de políticas urbanas.

Entonces, no son los residentes los que estimulan el proceso de gentrificación si no los actores mencionados.

Por consiguiente, los proyectos inmobiliarios “gentrificadores” de la periferia urbana son el resultado de un proceso de capitalización de la renta de la tierra. Los promotores venden a precio barato y revenden para realizar inversiones inmobiliarias a compradores de ingresos altos. Los procesos de “invasión y sucesión” no siempre suceden, y la expulsión no es la condición de la gentrificación, aunque hechos sucesivos puedan demostrar lo contrario. Para reconocer la influencia de la gentrificación en el territorio se precisan los siguientes factores: a) la revocación del uso de suelo o revalorización del mismo, b) liberalización del mercado de uso de suelo y la nueva puesta en escena de megaproyectos en el periurbano y c) la construcción y reacondicionamientos de viales de redes de comunicación y transporte.

En recientes investigaciones aplicadas en el periurbano latinoamericano se muestra que existe al igual un proceso de gentrificación cuando por la inserción de grandes proyectos inmobiliarios se encarece el suelo. Lo cual provoca un desplazamiento de los habitantes y la reducción de obtener una vivienda de menor precio en la periferia (Rasse et al., 2019) o como lo define Janoschka como “el resultado de ensamblajes económicos y políticos específicos y que provoca procesos de acumulación por desposesión mediante el desplazamiento y la expulsión de hogares de menores ingresos”. El análisis del desplazamiento es una cuestión política y debe ser abordado sobre las relaciones de poder que definen y estructuran las políticas públicas, sobre todo en la vivienda. Por otra parte, el marco analítico para entender la recomposición del espacio urbano puede ser desde la noción de “acumulación por desposesión”. Este concepto marxista desarrollado por David Harvey es un proceso extractivo permanente. El Estado facilita los procesos de acumulación y reproducción del capital y deja a un lado los intereses de las clases populares y por consiguiente surge la construcción de “territorios de resistencia” (Janoschka, 2016a).

La problemática en el periurbano es el aumento de urbanizaciones cerradas en oleadas de conjuntos habitacionales cerrados, centros comerciales elitistas de manera intensa las parejas jóvenes encuentran en estos proyectos inmobiliarios la posibilidad de tener una vivienda en el periurbano, en la búsqueda de otras condiciones de habitar (López, 2013; Sabatini et al., 2006)

El tema de la gentrificación se ha tipificado en la mayor parte de las investigaciones como un problema de despojo en área de regeneración urbana. La relación entre gentrificación y desplazamiento es compleja, aunque ambos devienen de una estrategia del capital inmobiliario para producir y sobre acumular el capital. El análisis de la gentrificación debe observarse como un fenómeno heterogéneo, impredecible, en el cual habría que cuestionarse si sólo aplica para áreas centrales y cómo ha llegado también a las áreas de la periferia. Reconocer que tipo de cambio ocurre, si la gentrificación es consecuencia de otro fenómeno, o es complementaria, y la tipología de los nuevos desarrollos, es decir, lo que se requiere es explicar el proceso mas no reducirlo en un solo concepto. Este fenómeno de diferenciación socio espacial es temporal, y medirlo requiere de datos en distintos tiempos, y en ocasiones no se puede medir lo que se quisiera medir (Rasse et al, 2019). Aquí se debe precisar con qué información se cuenta si se quiere analizar un caso de gentrificación en la periferia, puesto que los censos pueden no traslaparse con la llegada del capital inmobiliario en el espacio, además para el caso de México se cuentan con datos de 2000 y 2010, y existe además la incertidumbre de obtener la actualización de los mismos debido a la situación de la pandemia COVID 19.

Las políticas públicas deben promover y crear las condiciones para lograr la integración socio espacial y reducir la segregación. La propuesta de Sabatini se conforma por claves que atiendan a los sectores sociales vulnerables y de estratos sociales bajos como principales problemas de atención, al igual, la proximidad física, en ciertos entornos como los fraccionamientos cerrados insertados en las periferias urbanas, atenúan la desigualdad social; la producción inmobiliaria debe ser regulada, así como el control de las plusvalías y los excesos de la sobre producción inmobiliaria. Por otra parte, sin el desplazamiento de los residentes podría decirse que en tierras periféricas se trata de una “gentrificación sin expulsión”.

“La gentrificación latinoamericana, que tenderá a expandirse a nuevas áreas de las ciudades, especialmente por la periferia popular-que es generalizada en términos de usos del suelo (no es sólo residencial, sino también comercial y de servicios y generalizada en la escala social, (no sólo los más ricos son gentrificadores, sino también las clases medias)-, irá transformando el patrón tradicional de segregación de la ciudad latinoamericana” (Sabatini et al, 2006).

Y aunque Sabatini aporta la hipótesis que a menor distanciamiento físico se reduce la segregación residencial, sería impreciso no evidenciar la brecha social que se construye

(Sabatini et al., 2006). Lo que pudiera resultar es que el proceso de expulsión ocurra en el territorio periurbano en otros usos, como los agropecuarios, servicios o industriales, etc, sin que el factor social.

En concreto, la gentrificación es una cuestión de economía política, a través de la intervención del mercado inmobiliario urbano que incrementa la escala de la segregación y otros procesos socio espaciales. La desposesión de la riqueza de suelo y el desplazamiento social son elementos que producen cambios urbanos. Como requiere de un ciclo de reproducción de volumen y retorno del capital financiero, aumenta la súper explotación del suelo con fines mercantiles. Lo que resulta un problema de política pública habitacional complejo e intenso (López, 2013). La investigación a detalle se requiere desde la perspectiva académica, política, de los agentes inmobiliarios, pero en especial de las comunidades en las que sucede el proceso. Loreta Less plantea una investigación comparativa entre los procesos de gentrificación para conocer los conflictos que se generan en algunos territorios y como la política urbana es responsable en la escala global (Lees, 2012). En esta propuesta puede cuestionarse la agenda urbana propuesta por ONU hábitat.

Refeudalización espacial.

La relación entre el feudalismos y capitalismo está caracterizada y conceptualizada por acercamientos neomarxistas. La explotación de la mano de obra por parte del mercado mundial capitalista, la distribución desigual de la riqueza y la concentración del poder en el capitalismo global podrían ser elementos para la utilización del nuevo uso del concepto feudalismo. Sin duda, al hablar de feudalismo, la imagen que aparece es la de fortaleza. El refeudalismo es un retorno a los muros de protección, instalaciones de vigilancia, la economía este binomio entre las relaciones sociales y los espacios, en todas las escalas desde las naciones-estad, hasta el núcleo básico barrios y viviendas.

Entonces, la traducción espacial de la refeudalización es la arquitectura amurallada. La segregación residencial en este concepto no sólo se refiere al uso habitacional, como fraccionamientos exclusivos, las formas y los lugares de consumo son procesos consecuentes de segregación. El poder adquisitivo se refleja en los modelos arquitectónicos, monumentalidad, lujo, son algunos elementos que imponen segregación espacial.

“La fragmentación social de la ciudad expresada espacialmente, representa el final de la noción moderna de la integración social a través del cruce entre clases. Existe

una homología entre el hábitat de la segregación múltiple, estados de vida que se transforman en habitus, y la extrema polarización del espacio social. En cambio, los espacios públicos que posibilitarían el encuentro entre personas de diferentes clases desaparecen, dejando a cada grupo social separado y controlado. En lugar de una sociedad que tienda a la integración, estamos viendo una refeudalización extremadamente jerarquizada y segmentada de la sociedad” (Kaltmeier, 2019:109).

Por lo tanto, el fenómeno de extensión de muros, barreras físicas para viviendas de cierta calidad pareciera un síntoma de la producción habitacional. Los instrumentos legales para su control y planificación urbana vinculante atentan con el sentido de la ciudad. Este proceso también ha sido llamado fortificación, lo más importante es lo visible, la separación explícita y la garantía de seguridad (Cabrales, 2002).

Fronteras urbanas y sociales en el periurbano.

“El espíritu y carácter de la civilización moderna”, en la periferia o suburbios puede darnos pistas sobre la reproducción de inmuebles como los edificios verticales en áreas centrales, una representación de “castillos medievales” monumentos que impactan a la clase media (burguesa). Esta expresión de valores físicos como centros comerciales, fraccionamientos habitacionales, y edificios con amenidades, es lo que Fishman llama “la utopía burguesa” (Fishman, 2002). Elementos que construyen la cultura burguesa, la clase media que busca construir su propia cultura en el periurbano. Buscan un estatus social al estar en cierta cercanía con conjuntos habitacionales de tipo económico alto o de grandes proyectos comerciales y de servicios. Pretenden alejarse de la ciudad central en busca de tranquilidad, pero parte de sus actividades las realizan en la ciudad central o la periferia inmediata.

De esta manera, en las ciudades fragmentadas se producen subcentros urbanos estratificados. Marta Schteingart afirma que “cuanto más avanza la segregación de los grupos de altos ingresos más estratificados, los centros comerciales son referentes a lugares de encuentro e intercambio elitizado, espacios unificados para ciertos sectores sociales” (Schteingart, 2001). Los conjuntos habitacionales de lujo y centros comerciales son atractivos para los habitantes de la ciudad en general, sin embargo, los modos de vida en el periurbano resultan un nuevo status social, una vida de consumo y recreación.

Los edificios verticales que comienzan a surgir en el periurbano, salen de la escala arquitectónica, rompen el paisaje rural urbano, inquietan una centralidad compacta a pequeña escala, esto con todas las consecuencias ambientales, sociales, económicas y de movilidad. Repiten modelos en distintas ciudades como un marketing urbano. La relación social, que es establecida por la verticalización está íntimamente ligada a la idea del ascenso social, de seguridad, de confort y modernidad (Machado, 2004)

Tabla 4 Cronología de distintos conceptos aplicables a la diferenciación socio espacial en el periurbano

Tipo de segregación	Descripción	Autor/autores/año
Segregación residencial tradicional	Familias jóvenes que se dispersan en la periferia en condominios (incluyendo la periferia popular), abandonando su tradicional concentración en los conos de alta renta.	(Sabatini, 2012)
Segregación residencial	Existen dos formas de entender la relación entre desigualdad social y segregación espacial. Grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo socio económico. Dimensiones: Tendencia de los grupos sociales a ubicarse en ciertas áreas de la ciudad, conformación de zonas o barrios de características similares, percepción subjetiva que los residentes tienen de la segregación objetiva. Distribución espacial en conjunto de un sector social que colabora de cierta manera a incrementar ciertos problemas para sus integrantes. Disposición espacial, proceso social y el papel del mercado inmobiliario. Aparición de shopping centers y otros mega proyectos en la ruptura espacial.	(Sabatini et al, 2001)
Gentrificación latinoamericana	Tiende a establecerse en la periferia, los residentes originales no siempre son desplazados, ya que al estar en una situación irregular no son tan fácilmente desplazables como los arrendatarios.	(Sabatini et al., 2006)
Segregación residencial excesiva	Proliferación de micro barrios, condominios agrupados con similitudes socio económicas.	(Sabatini, 2012)
Micro segregación	La escala geográfica es parte del fenómeno, la posibilidad de hacer compatibles intereses que parecen universales: vivir con quienes son similares a uno e integrarse a la comunidad urbana diversa de la que es miembro. Se trata	(Sabatini, 2015)

de condominios para clases medias en barrios de tipo popular periférico, fuerte contraste social y la proximidad física ha resultado en una buena convivencia

Gentrificación en áreas centrales o periferia.	La llegada de hogares de mayor nivel socio económico a un área de vivienda conformada por familias de bajos ingresos y el alza de en los precios del suelo y en los inmuebles que el cambio anterior desencadena.	(Sabatini et al., 2017)
División social del espacio	Segregación pasiva aplicada a grupos étnicos y pobres, segregación activa, grupos de mayores ingresos, estratificación	Scheingart (2001,2015)
Segregación socio residencial	Dispersión de las funciones comerciales y residenciales, atracción de las clases medias en sus alrededores. Cambio en el patrón espacial.	(Aguilar, 2015)
Gentrificación, desplazamiento y desposesión.	La gentrificación es un proceso en el que el territorio es el resultado de ensamblajes económicos y políticos específicos y que provoca procesos de acumulación por desposesión mediante el desplazamiento y la expulsión de hogares de menores ingresos. Islas de la modernidad.	(Janoschka, 2016)
Polarización residencial	Fraccionamientos cerrados, vivienda vertical en áreas consolidadas de la ciudad. Localización y planeación urbana	(Cabralles, 2001)
Exclusión/ Fragmentación social	Construcción de barrios cerrados, vialidades privadas, la post suburbia	(Hidalgo et al., 2007)
Privatópolis/ Precariópolis	Autosegregación/ segregación forzada	(Hidalgo et al, 2007)
Refeudalización	Segregación espacial amurallada	(Kaltmeier, 2019)

Esta síntesis de conceptos ayuda a entender que en los procesos socio espaciales pueden ocurrir más de un proceso o que pueden converger y a la vez cambiar en otro. El mercado inmobiliario induce estos procesos al promover los proyectos que cambian el estilo de vida, consumo y sociabilidad entre los grupos de habitantes.

El análisis del caso de estudio debe considerar lo siguiente de acuerdo a los distintos conceptos de la diferenciación socio espacial:

- 1) EL mosaico territorial socioespacial y el surgimiento de fronteras intraurbanas;
- 2) El nivel de desigualdad en la franja periurbana;
- 3) La distribución o concentración de los distintos grupos sociales o económicos;

4) El grado de integración o exclusión, estratificación de la población de acuerdo a factores socio económicos y culturales.

Conclusiones

La definición del territorio donde converge lo urbano y lo rural se ha nombrado de distintas formas como ciudad orilla, territorio suburbano, o simplemente la periferia. Nombrar el periurbano implica la caracterización y descripción no sólo de la forma física, si no de los procesos que llegan a su conformación, transformación y los distintos procesos sociales que ocurren en este espacio. En el periurbano persisten las actividades propias del campo, con sus habitantes y todas sus costumbres, y con la llegada de los nuevos desarrollos habitacionales, comerciales y de servicios se irrumpe el paisaje geográfico.

Dicho lo anterior, la exploración de las nuevas manifestaciones de los patrones socio espaciales se intensifican por los efectos de los agentes inmobiliarios en el periurbano. El contraste social que existe entre los habitantes tradicionales con los nuevos en el territorio genera externalidades sociales que se analiza desde distintas vertientes. Los procesos socio espaciales surgen y se contraponen desde la división social del espacio como un elemento rector.

La interpretación de la gentrificación debe ser explicativa en la geografía local, por lo que requiere la investigación empírica para sostener la hipótesis teórica. Misma que alude al capital inmobiliario y Estado como agentes facilitadores.

Por lo tanto, la incidencia del mercado inmobiliario sugiere ser la protagonista de la transformación socio espacial en territorios periurbanos. Oferta de inmuebles residenciales, centros comerciales, edificios verticales multiusos, hoteles, hospitales, escuelas, reconfiguran el corredor terciario y cambian la dinámica socio espacial. Todo esto en un territorio de desigualdad social donde el ordenamiento territorial es partícipe y parece no tener la intención de analizar el periurbano desde lo local para vincularlo con el resto del territorio.

El enfoque de desarrollo territorial desigual pone de manifiesto al capitalismo como eje articular y contradictorio de la producción, reproducción y destrucción espacial. Sin embargo, también deja en la mesa las posibles discusiones y referencias para que en las agendas de las políticas públicas puedan establecerse mecanismos donde se consideren a todos los actores activos que conforman el territorio periurbano.

Capítulo 2.- Enfoque teórico metodológico.

La construcción de la estrategia metodológica es un proceso de toma de decisiones que lleva a un abordaje empírico para un problema de investigación. Lo cual, implica la propuesta de articular la perspectiva teórica y los objetivos con un conjunto de elecciones que se requieren aplicar en las herramientas de investigación. Por ello, el proceso creativo del diseño metodológico conlleva a una reflexión sobre la factibilidad de la obtención, construcción para realizar análisis en interpretaciones en el proyecto de investigación (Horacio et al., 2016).

En este sentido, se plantea la articulación del planteamiento del problema, objetivo, pregunta de investigación e hipótesis para realizar la estrategia metodológica. El objeto de estudio es la injerencia de la producción inmobiliaria como elemento que dispone las estrategias del ordenamiento territorial.

Por lo tanto, el interés de este trabajo se fundamenta en la comprensión del proceso de transformación en el espacio urbano como consecuencia de la producción inmobiliaria. Por lo que nos lleva a enmarcar un abordaje que permita caracterizar al caso de estudio en el corredor periurbano sur del Área Metropolitana de Guadalajara. Además, se pretende entender y describir el proceso de la acumulación sucesiva de proyectos inmobiliarios verticales transforma las relaciones socioeconómicas que conlleva a fenómenos de desigualdad socio espacial.

Tabla 5 Esquema del planteamiento del problema

Planteamiento del problema	Objetivo General	Pregunta investigación	Hipótesis
La producción inmobiliaria ha convertido el territorio periurbano en un espacio de transformación dinámica. Incide en	Analizar las transformaciones socio-espaciales en el periurbano a consecuencia de la dinámica inmobiliaria y el ordenamiento territorial para	¿Cuáles son los procesos de reconfiguración socio espacial en el corredor periurbano López Mateos del	La producción inmobiliaria propone esquemas de ordenamiento territorial que reconfiguran el espacio periurbano. Así mismo

la estrategia del ordenamiento territorial, lo cual se observa con fenómenos de desigualdad social y espacial.	determinar estrategias teórico metodológicas en la ordenación del territorio.	Área Metropolitana de Guadalajara a partir de la dinámica inmobiliaria y el ordenamiento territorial desde el año 2000?	transforma las formas de experiencia urbana y de consumo en el corredor terciario, que se traduce en segregación socio espacial. Por lo que impulsa una estructura de clase media que expulsa a las clases bajas en el periurbano.
--	---	---	--

Entendiéndose a su vez, el análisis causa-efecto enunciado en la hipótesis es uno de los principales problemas en el abordaje metodológico. Por lo que, mientras que la implantación de proyectos inmobiliarios es la causa que impulsa el desarrollo económico en el territorio local y el efecto es la expulsión de los habitantes y propietarios de las tierras ejidatarias. Con respecto a la primera parte de la investigación, el análisis teórico, se refiere que a través de los diferentes razonamientos sobre el materialismo histórico geográfico podemos reconstruir el territorio a través de momentos históricos clave. En el segundo, bajo el enfoque de la destrucción territorial creativa se analizan las estrategias de la configuración territorial-urbana. Esto, con la finalidad de dar cuenta sobre las consecuencias y efectos (sociales y espaciales) que funcionan para comprender los procesos de transformación socio espacial. Como parte del análisis teórico, se fundamenta a través de la construcción y deducción de los criterios teóricos para sustentar los enfoques conceptuales. A partir de ello, se realizó diseño metodológico que permite analizar los fenómenos sociales y espaciales que conllevan entender parte de la realidad del caso de estudio.

En cuanto a los objetivos de la investigación se centran en tres apartados: la delimitación del caso de estudio, en este caso el corredor periurbano; el segundo en la caracterización del caso de estudio donde entretajan varios conceptos geográficos como el periurbano, rururbano y pericentro y finalmente, la descripción y análisis de los procesos de transformación socio espacial.

Tabla 6 Esquema del abordaje metodológico

Enfoque	Teoría	Método	Objetivo	Justificación	Técnica
Materialismo histórico-geográfico	Destrucción territorial creativa	Reconstrucción histórica del proceso social, espacial.	Analizar la conformación del corredor periurbano en el proceso histórico y del ordenamiento territorial.	Análisis de la documentación	Análisis de contenido
		Análisis de la estructura territorial	Caracterizar la diferenciación socio espacial en el corredor periurbano.	Correlacionar el proceso de producción espacial con los instrumentos de ordenamiento territorial	Tratamiento informativo
			Determinar la estructura teórica y metodológica que busque recomponer la relación entre las estrategias de ordenación territorial y las dinámicas de reestructuración inmobiliaria en el periurbano.	Entender el proceso de la conformación de las estrategias para el ordenamiento territorial.	Diagrama de flujo Muestreo discrecional

Diseño de investigación

Con respecto al alcance de la investigación es un estudio explicativo ya que se pretende responder las causas de los fenómenos socio espaciales. Explicar el porqué del fenómeno, en qué condiciones se manifiesta y a su vez relacionarlo con las variables. Para este caso las variables a utilizar son dos, por un lado, el territorio acotado en el concepto del periurbano y la transformación socio espacial que ayudará a proporcionarle un sentido de entendimiento al fenómeno.

Por otra parte, se dispone el diseño de la investigación de tipo longitudinal. Ya que este tipo de análisis permite ver los cambios a través del tiempo en determinadas categorías, conceptos, variables y contextos. Dicho lo anterior, el diseño de la investigación pretende abarcar todo el proceso histórico del fenómeno a estudiar; con el análisis de la evolución del fenómeno socio espacial. La recolección de datos corresponderá a varios momentos clave en el proceso de transformación socio espacial dentro del territorio periurbano.

En la búsqueda del proceso histórico se presenta a manera introductoria diseño de investigación en dos bloques: la investigación documental y el trabajo de campo para obtener los datos preliminares. Este trabajo nos permite tener un panorama general del fenómeno a analizar en la zona de estudio y por consiguiente precisar la búsqueda de datos secundarios que refuercen la investigación.

Tabla 7 Metodología del primer acercamiento a la investigación

Método	Fuentes	Datos a obtener.
Investigación documental	Bibliográficas, Información de sitios en Web, Archivo Histórico Municipales, Archivos Histórico del Estado de Jalisco, Archivos de Catastro Municipal y Estatal, Bibliotecas y Archivos de la UDG, INEGI, Instituto de Información Territorial del Estado de Jalisco (ITEJ), Obras Públicas de Tlajomulco, Zapopan y Tlaquepaque	Información histórica, información de los proyectos, cartografía digital y física, fotografías aéreas, tabuladores censales socio-económicos y sociodemográficos, tablas y valores del suelo, información sobre usos del suelo, reglamentos y planes de desarrollo urbano.

Trabajo de campo:	Registro de observación	El modo de vida de los habitantes. Interacción de los habitantes
	Registro y levantamiento fotográfico.	Morfología urbana.

Delimitación del espacio geográfico.

En el Área Metropolitana de Guadalajara, existe un particular interés en la zona sur poniente, sobre el Boulevard López Mateos Sur, donde se intensifica un corredor terciario. En el territorio, el uso predominante es el agrícola, el cual, con el proceso de urbanización, se ha mezclado con el de servicios, industria y comercio, y en las últimas dos décadas se intensifica la construcción de diversos fraccionamientos residenciales que se entrelazan con asentamientos irregulares.

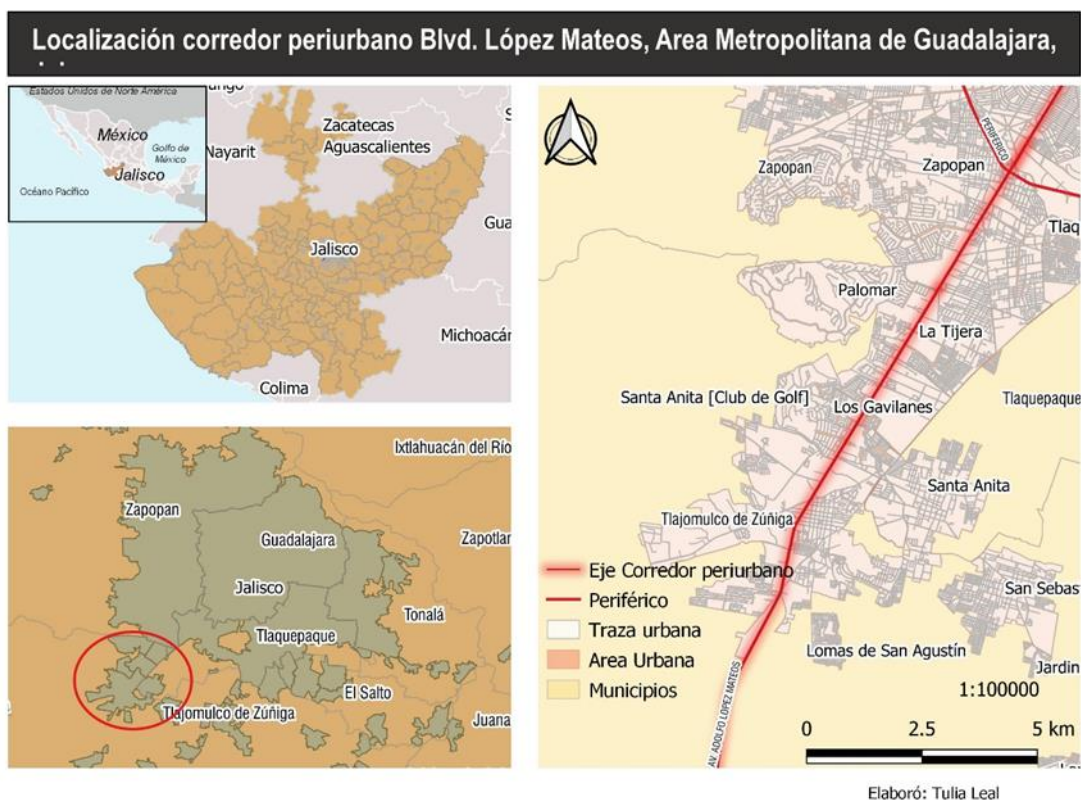


Figura 3 Localización del caso de estudio

Delimitación del caso de estudio.

Para realizar la delimitación preliminar del caso de estudio se tomaron los siguientes aspectos físicos y formales:

- Límites de colonias que se localizan contiguas al corredor López Mateos como: Ciudad Bugambilias, El Palomar, Los Gavilanes, La Tijera, San Sebastián, Nueva Galicia, Provenza, Parques Sta María, Senderos Monte Verde, Banús, Parques del Bosque Casa Fuerte, Villa California, Senderos Las Moras, Bonanza, Bosques de Sta Anita, El Cielo, Agua Blanca, El Campanario, La Tijera, Francisco Sarabia, La Florida, La Palmira, El Mante, Agrícola, El Briseño, Santa Ana Tepetitlán, San Agustín El Origen, Encinares, Sta Anita Hills, Villas del Palomar, Alta California (sig Atmosfera, Bella Vicenza, Zoi Sur, El Edén, Adamar, Alveri, Sibaria, Ponte Vedra, Real de la Tijera, Albazur, Flor de Loto, y El Eden .
- Viales principales y colectores: Boulevard López Mateos, Periférico Sur y Camino Real a Colima.
- Caminos: Camino a la Pedrera y Antiguo Camino a Morelia
- Límites de áreas agrícolas
- Límites naturales (Áreas Naturales Protegidas): Bosque La Primavera y Cerro El Tajo.

En esta primera etapa se busca distinguir en el territorio las fronteras físicas entre lo rural y lo urbano, sin embargo, se requiere de una mayor precisión para marcar dichos límites. Por consiguiente, se busca proponer un indicador que distinga los límites formales del concepto del periurbano. En este orden de ideas, el objetivo 2 que busca caracterizar el periurbano concretará la delimitación del caso de estudio y a su vez podrá ofrecer el caso de estudio en particular para la presente investigación. Delimitar por colonias facilita el manejo de datos acorde al tema de la diferenciación socio espacial, debido a que las colonias mantienen una cierta homogeneidad espacial, social y económica, aunque en el apartado de caracterización se puede comprender las similitudes o diferencias de los distintos núcleos urbanos.

El área del caso de estudio como se denomina en la investigación queda delimitada de la siguiente manera: al norte con Periférico Sur, colonias Mariano Otero y Santa Ana Tepetitlán; al poniente con el Area Natural Protegida “Bosque La Primavera”, área rural Rincón de los Copales, colonias El Origen, Villa California y Casa Fuerte; al sur con colonia Lomas de Santa Anita, Santa Cruz de las Flores y Banús Residencial, y al oriente con el poblado de San Agustín, fraccionamientos Nueva Galicia, La Tijera, Agua Blanca y El Mante; el polígono cierra en el vial Periférico Sur.

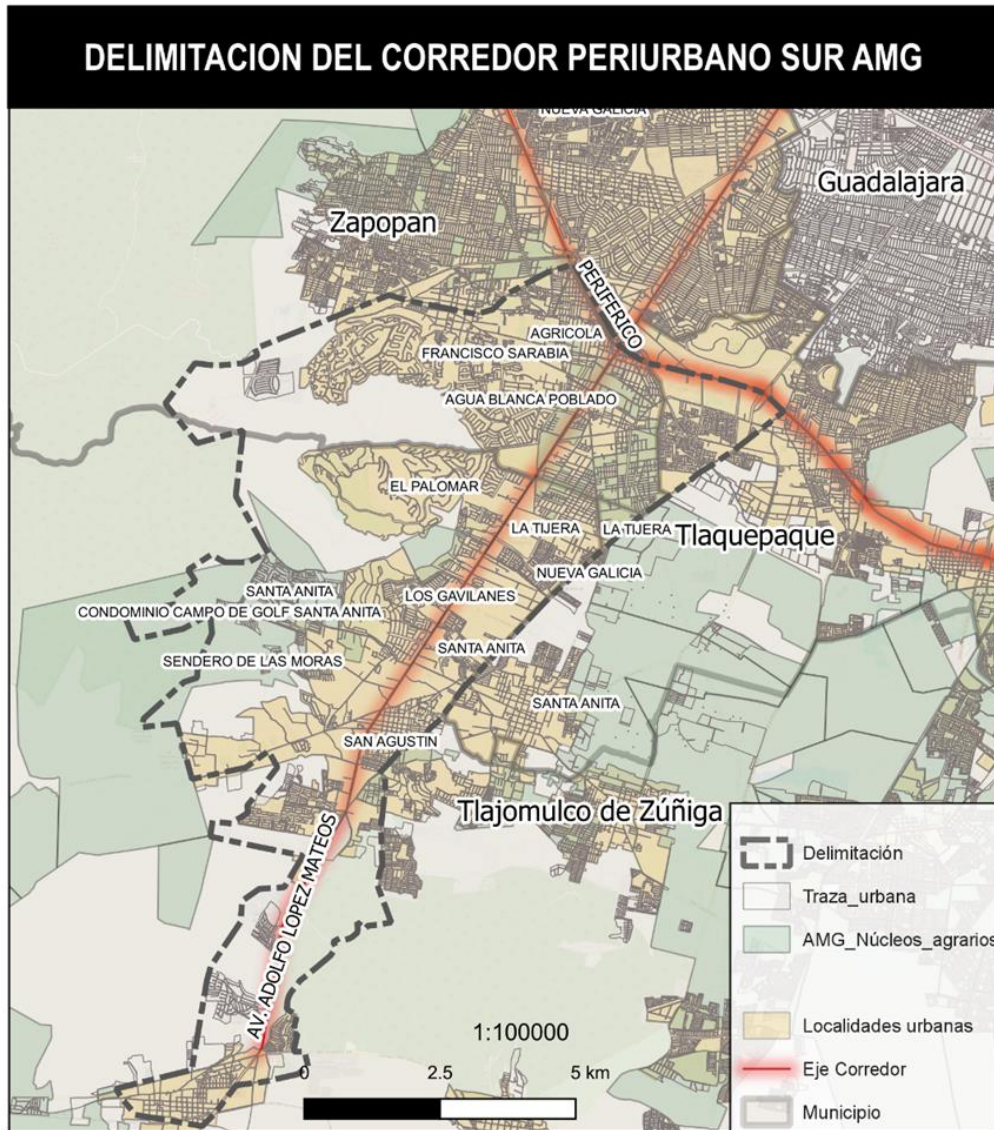


Figura 4 Delimitación del caso de estudio

Marco geohistórico

Técnicas de investigación:

Objetivo general: Diagnosticar las transformaciones socio-espaciales en el periurbano a consecuencia de la dinámica inmobiliaria para determinar instrumentos de ordenación del territorio.

Objetivo específico 1.

Analizar la conformación del corredor periurbano en el proceso histórico y del ordenamiento territorial.

Técnica de investigación:

- Análisis de contenido: Reunir el proceso de producción espacial con base a proyectos inmobiliarios en el corredor terciario que han marcado la pauta para la extensión del periurbano. Obtener los instrumentos de ordenamiento territorial a través de este proceso histórico, digitalizar la información para manipularla en otra etapa de diagnóstico.

Datos requeridos: Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Tlajomulco, Zapopan y Tlaquepaque. Cartografía de distintos años, mapas raster de distintos años, datos INEGI

Resultados: mapa sobre el crecimiento histórico del periurbano, consolidación del periurbano, plusvalía del corredor, criterios en el desarrollo histórico del ordenamiento territorial.

Objetivo específico 2.

Caracterizar la diferenciación socio espacial en el corredor periurbano.

Técnica de investigación:

- Tratamiento informativo: Confrontar los instrumentos de ordenamiento territorial con la situación actual. De esta forma se analizará cómo los planes de desarrollo urbano definieron el crecimiento urbano en el periurbano y la justificación al proceso.

Datos requeridos: Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Tlajomulco, Zapopan y Tlaquepaque, datos INEGI.

Resultados: cartografía que señala las discrepancias entre el ordenamiento y el estado actual

- Mapeo informativo: Diferenciación socioespacial

Datos requeridos: costo del suelo por colonias, nivel educativo, ingresos por ageb.

Resultados: mosaico de datos duros económicos y sociales para caracterizar los procesos de transformación socio espacial.

Tabla 8 Variables e indicadores correspondientes a los objetivos 1 y 2

Concepto	Dimensiones	Variables	Indicadores	Índices	Productos
Caracterización formal del caso de estudio	Económico	Precio suelo	Costo m2 Plusvalía	Valor catastral Valor comercial	mapa valor suelo
		Marketing urbano	Ciudad marca	Ranking económico	
	Político	Políticas públicas Planeación	Estrategias de desarrollo urbano Planes de Desarrollo Urbano	Modelo Ciudad compacta Tipo de uso de suelo	
	Territorial	Centros de consumo	Centros comerciales Corredores comerciales	No. centros comerciales Ubicación de centros comerciales	mapa centros comerciales y radio de influencia
		Vivienda	Arquitectura Construcción Autoconstrucción	Índice construcción Coeficiente ocupación de suelo Coeficiente de utilización de suelo No. De niveles permitidos Densidad	

Transformación socio espacial	Social	Segregación, gentrificación, fragmentación social.	Segregación Percepción del barrio	Índice de segregación No. total de la población Grado de integración al barrio	
		Morfología urbana	Urbanización Redensificación Auto construcción	Índice de urbanización Índice de redensificación Índice de redensificación informal	
		Fragmentación territorial	Suburbios Cinturones de pobreza Urbanizaciones Privadas	Índice de marginación Índice de gentrificación Fracc. Cerrados de lujo, medio, económico	
			Espacio público	M2 espacio público M2 verdes x habitante	

Objetivo específico 3.

Determinar la estructura teórica y metodológica que busque reestructurar la relación entre las estrategias de ordenación territorial y las dinámicas de reestructuración inmobiliaria en el periurbano.

Técnica de investigación.

- Diagrama de flujo: Para clasificar las etapas de crecimiento en el periurbano se puede realizar un diagrama de flujo que permita comprender el proceso e identificar a los principales actores que conformar la producción espacial.

Datos requeridos: organigramas institucionales, personas clave en promotoras inmobiliarias.

Resultados: Clasificación de las etapas del crecimiento del periurbano.

- Muestreo discrecional. - De acuerdo a los resultados sobre los actores que influyen en el proceso de producción espacial, se seleccionará de acuerdo a la relevancia, a quienes son elementos clave.

Datos requeridos: organigramas institucionales, personas clave en promotoras inmobiliarias.

Resultados: descripción el proceso urbano en el corredor terciario.

Tabla 9 Variables e indicadores correspondientes al objetivo 3

Concepto	Dimensión	Variables	Indicadores	Índices
Producción inmobiliaria	Política	Ordenamiento Territorial	Cambio de uso de suelo y densidad	Índice de urbanización Índice de redensificación
	Económica	Empresas constructoras	No. de empresas que invierten en el territorio periurbano	Índice delta de concentración de promoción inmobiliaria

Metodología de elaboración cartográfica.

Unidades territoriales

- Área Metropolitana de Guadalajara, E1:100000
- Caso de estudio, E 1: 50000
- Localidad urbana E 1:2500

Tabla 10 Cartografía correspondiente al análisis espacial

Descripción y escala	Datos requeridos	Análisis espacial
Delimitación del área de estudio	Delimitación por colonias Agebs urbano y rurales Población por agebs • Grupos por edad Tipo de vivienda	Localización Distribución espacial: Análisis del territorio con los tres municipios

Crecimiento y consolidación del corredor periurbano	Cartografía del AMG a partir del año 2000 Imágenes satelitales	Evolución espacial: Expectativa de crecimiento urbano
Geografía comercial e impacto en el territorio	Ubicación de centros comerciales	Interacción espacial: Impacto del centro comercial
Segregación residencial	Índice de marginación Ocupación de la población Valor de la vivienda Estado de construcción Infraestructura Equipamiento urbano Educación pública y privada	Mosaico territorial del corredor periurbano
Morfología urbana	Planes parciales de desarrollo Urbano Cartografía Imágenes satelitales	Fronteras urbanas Tejido socio espacial
Confrontación del ordenamiento territorial con el estado actual del uso de suelo	Planes parciales de desarrollo urbano	Distribución espacial: Cambios en el uso de suelo

Capítulo 3. Enfoque del materialismo histórico geográfico para la descripción de la producción espacial.

El planteamiento teórico sobre la producción social del espacio en la estructura urbana es el punto de partida para el análisis del objeto de estudio propuesto, el territorio periurbano. Los mecanismos del capital inmobiliario y el ordenamiento territorial inciden en la transformación territorial y crean un espacio contradictorio, la diferenciación socio espacial. El materialismo histórico geográfico permite llevar a la comprensión del proceso ideológico y material en la reconstrucción histórica del periurbano. El estudio de la categoría histórica es fundamental, el conocimiento del presente no se logra sin el aporte de la historia.

Desde esta propuesta metodológica y dentro de la Geografía radical, se desprende el planteamiento propuesto por David Harvey (2011): La destrucción territorial creativa. En este pronunciamiento, la reestructuración por la acción humana se ha esparcido e incrementado de forma exponencial por el crecimiento del capitalismo. Las prácticas irracionales del desarrollo físico en el medio ambiente han dejado una huella dramática con consecuencias irreversibles. Las relaciones de poder y capital crean a su vez contradicciones en lo territorial. La acumulación del capital es una estrategia de crecimiento urbano mucho más destructivo, los nuevos mecanismos financieros saquean y absorben el excedente del capital a través de la especulación inmobiliaria (Merrifield, 2019)

La perspectiva en el paisaje geográfico de la acumulación del capital se extralimita de las necesidades humanas, lo cual provoca, en el ámbito de la producción del espacio, privatización de la tierra rural y conversión exclusiva en propiedad privada, la especulación de la tierra en una evolución constante. Esto con la complicidad o colaboración del aparato gubernamental. (Harvey, 2008, 2011). El mercado inmobiliario ha diseñado mecanismos para la adquisición de patrimonio, que diseña una estructura financiera para comprometer a la sociedad al consumo, por un lapso de tiempo- espacio lógico.

De acuerdo con las categorías de análisis del materialismo histórico presentes en el contexto de la urbanización se pueden considerar: valor de uso, valor de intercambio, modo de producción, estructura de clases, plusvalía e historia. Las cuales permiten examinar las múltiples fuerzas que actúan para reconstruir el proceso de producción urbana del territorio (Santos, 2015).

El objetivo principal de este capítulo es analizar la conformación del corredor periurbano en el proceso histórico urbano y del ordenamiento territorial. En el contexto del materialismo

histórico geográfico, la dialéctica del espacio-tiempo debe considerarse como tal y no como categorías separadas. Por lo que explica los aspectos dinámicos de la geografía. “La velocidad del cambio aumenta la amplitud de lo desconocido y puede encubrir la jerarquía real de variables en un mundo caracterizado por la inestabilidad” (Santos, 2015). Entonces encontramos que, los modos de producción en el periurbano presentan altos contrastes sociales, económicos, físicos y culturales que son consecuencia de las injerencias del dominio capitalista.

La urbanización en México.

Los procesos de urbanización y metropolización se presentan en todos los contextos, sin embargo, el crecimiento en desorden, trae consigo externalidades en lo social, económico, territorial y ambiental. El aumento de la brecha social se expresa en una inadecuación en la localización entre la oferta y la demanda laborales y de servicios públicos. El patrón de crecimiento del centro a la periferia de forma dispersa reduce la densidad en los espacios centrales y el crecimiento en los suburbios (Sánchez, 2018). A lo largo del siglo XX y las primeras dos décadas del presente siglo, México presenta períodos de crecimiento urbano que están relacionados con los momentos económicos y políticos.

Para Andalzo, Barrón y Garza, el proceso de urbanización en México se divide en tres etapas. La primera se refiere a una urbanización lenta y de predominio rural la cual comprende un periodo entre 1900 y 1940, época del movimiento revolucionario en México. El conflicto armado afectó la producción manufacturera y la recuperación económica aumenta hasta 1930 motivada por el cardenismo y el inicio de la política de sustitución de importaciones fueron factores estructurales que cambiaron la dinámica de la población urbana en el país, En este periodo la población urbana se concentraba en las 33 ciudades que eran básicamente localidades pequeñas.

La Ciudad de México tenía 345 mil habitantes y Guadalajara contabilizada por más de 100 mil habitantes, Monterrey, San Luis Potosí, Puebla y León estaban dentro de las ciudades entre más de 50 mil habitantes. En 1940 la Ciudad de México supera las cifras en cuanto a población urbana, más de 1 millón de habitantes y se consolida como un núcleo central y predomina en el despliegue económico. Garza (2003) concluye que esta etapa es de acciones pioneras para el campo y la ciudad, 1915-1940.

En la segunda etapa, definida como de urbanización acelerada y de modernización, entre 1940 y 1980, la población urbana crece casi del doble de la nacional (5.7 contra 3.1% anual). La Ciudad de México aumentó de 1.6 a 13.3 millones mientras que Guadalajara y Monterrey aumentaron por más del millón de habitantes. La migración del campo a la ciudad se hace notoria con el incremento de 52 ciudades de 100 mil y más habitantes (Anzaldo y Barrón, 2009).

El desarrollo en esta época estuvo impulsado por la inversión pública de infraestructura carretera e hidráulica, sin embargo, el modelo de sustitución de importaciones se agota para mediados de los años 50 y el estancamiento comienza desde 1970 y no se impulsaron tecnologías para impulsar la producción de bienes de capital para competir con el mercado internacional. Otro patrón de crecimiento urbano se observa en las ciudades fronterizas como Tijuana, Mexicali y Ciudad Juárez por la actividad comercial con Estados Unidos, mientras Hermosillo y Culiacán son ciudades centrales de comercialización agrícola.

En la década de 1960 emerge una superconcentración de ciudades, Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey absorben el 48.5% de la población urbana. Para 1980, el polo de concentración, Ciudad de México tiene 13 millones de habitantes, y la problemática de frenar la expansión de la Ciudad de México fracasa, por lo que persiste la desigualdad territorial.

Una tercera etapa, de urbanización moderada, derrumbe económico y desaceleración metropolitana se define entre 1980 y 1990. La crisis de esta década produjo una migración del campo a las ciudades de alrededor de 6.8 millones de personas, ya que a pesar de las condiciones la creación de empleos ocurre en el medio urbano. La Ciudad de México continúa con el proceso de megalópolis con lo que se anexa Toluca y las ciudades fronterizas persiguen una dinámica demográfica acelerada por el crecimiento de la industria maquiladora. Además, ciudades portuarias y turísticas produjeron a su vez un aumento de población, tales como Cancún, Guanajuato, Puerto Vallarta, entre otras.

Aunque en esta época se caracteriza por la desigualdad neoliberal, a nivel de planeación urbana hubo cierta relevancia, aunque la aplicación de los instrumentos fue de forma superficial. Sin embargo, son instrumentos que de forma posterior ayudaron a conformar el Sistema Urbano Nacional, entre las implementaciones más relevantes se enuncian las siguientes:

- Creación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (1982)

- Sistema Nacional de Planeación Democrática y Ley de Planeación (1983)
- Reforma al artículo 115 constitucional (1983), que otorgó a los municipios nuevas atribuciones en materia de dotación de servicios públicos y planeación.

El siguiente periodo de 1990- 2000, las cuatro urbes más grandes crecen a tasas menores y la megalópolis con centro en la Ciudad de México y se forma un conglomerado con Toluca, Pachuca, Tlaxcala y San Juan del Río. Mientras que en la frontera se consolidan las ciudades. De forma especial. la dinámica de Tijuana con Estados Unidos al conurbarse con San Diego. Otras ciudades, alojan la producción industrial automotriz como Aguascalientes, Puebla y la zona del Bajío, la cual se articula con Guadalajara (Garza,2003).

En el año 2010 la población que alcanzó un total de y de los cuales 63.8 millones de habitantes residía en las 59 zonas metropolitanas de México, que representaron el 56.8% del total nacional.

Estos datos expresan la expansión urbana acelerada, las ciudades en su mayoría tienen tasas de crecimiento demográfico de magnitud media (alrededor de 2% anual), sin embargo, sus tasas de crecimiento del suelo urbano son cuatro o cinco veces superiores en promedio, (SEDESOL, 2011; ONU-Hábitat, 2012). Los cambios en el territorio interno son distintos a los de la periferia, muestran distintas tasas de población porque las funciones se siguen centralizando al interior.

El informe de la SEDATU 2015 delimita 59 zonas metropolitanas en México, en lo general, a identificar una agrupación de centros de población conurbados de dos o más municipios; y por otra, se refiere a la definición de los límites físico espaciales de esa zona metropolitana. Por otra parte, la delimitación de dichas zonas tiene dos propósitos. El primero se refiere a identificar el tamaño de la población, densidad media urbana y los instrumentos de planificación. Y como segundo propósito, de acotamiento físico espacial, es tomar en cuenta el área completa del municipio aislado o de los municipios conurbados que constituyen la zona metropolitana.

En el proceso de identificar una zona metropolitana se sigue una metodología que estudia los procesos de conurbación. Y para definir cuáles son los municipios centrales y los exteriores o periurbanos se distinguen en estas dos categorías. Para las características de los municipios centrales a todos aquellos municipios con al menos una localidad geoestadística de tipo urbana que forma parte de la conurbación, no importando su tamaño, siempre y cuando contengan características urbanas y un alto grado de integración

funcional. Los municipios periurbanos se localizan a una distancia promedio de 10.3 km del centro, con valores que van desde los 300 mts a los 56 km, y 38 de ellos se encuentran entre 10 y 30 km. El informe del 2015 utiliza distintos parámetros para distinguir los municipios exteriores.

El crecimiento urbano del Área Metropolitana de Guadalajara

El Área Metropolitana de Guadalajara desde los años setenta ha sido un centro de comercio, servicios y equipamiento en el Occidente del país. El fenómeno migratorio del campo a la ciudad se reflejó en la concentración poblacional y económica en el municipio de Guadalajara.

Los cambios experimentados por la especulación de la tierra por parte de los promotores inmobiliarios provocaron la extensión de la ciudad en el periodo de 1940-1970. Las reservas territoriales adquiridas dieron lugar a la construcción de desarrollos habitacionales de tipo medio y alto. Por otro lado, los asentamientos irregulares en el oriente, norte y sur del Área Metropolitana generaron una franja de pobreza con carencias de infraestructura (IMEPLAN,2015).

Es en 1964 cuando inicia el proceso de conurbación de la ciudad de Guadalajara con los municipios de Zapopan y Tlaquepaque y Tonalá llegando al millón de habitantes (IMEPLAN,2015). Guadalajara comienza una etapa de estancamiento poblacional debido a la falta de suelo disponible para la expansión y el crecimiento urbano continúa en una forma horizontal.

La concentración económica en las grandes ciudades y las recurrentes crisis económicas alentaron a la localización de nuevos asentamientos industriales, comerciales de servicios y de vivienda desde 1970 a la fecha. El incremento del sector popular, la dificultad para acceder a créditos de vivienda comienza a visibilizarse en los asentamientos irregulares.

La expansión de la periferia entonces se hace posible desde la mercantilización de la tierra. Promotores ejidales, comunales o particulares ofertan sus parcelas y venden lotes de acuerdo a la especulación y demanda. Las condiciones físicas territoriales y su variada fisiología determinan la tasa de ocupación del territorio y el tipo de lotificación. En este

sentido se revela que, en los asentamientos irregulares, la expansión y densificación se presenta en distintas tasas y se va reestructurando a medida que se consolidan. (Bazant, 2015).

En 1980, la Comisión de Regularización para la Tierra (CORETT) reconoció en Guadalajara 30 asentamientos irregulares y en Zapopan 25 mil familias. Las cifras fueron aumentando a pesar de las estrategias de regularización.

Desde los años noventa, el patrón de transformación urbana es similar a las ciudades latinoamericanas, la ciudad central decrece y la periferia se expande. Este declive poblacional en Guadalajara como municipio central provocó un desdoblamiento poblacional en el primer anillo periférico durante el periodo de 1990-2000. La etapa de metropolización (primera periferia urbana) avanza cuando la ciudad central pierde población y tres municipios ganan de manera constante: Zapopan, Tlaquepaque y Tonalá. Para los promotores inmobiliarios se crean las condiciones para desarrollos habitacionales de distintos grupos sociales (Cruz Solís et al., 2007)

El AMG concentra el 53.7% de la población del Estado de Jalisco, con esta cifra continúa como la segunda metrópoli del país. Para este año 2000, ya suman ocho municipios que configuran la Zona Conurbada de Guadalajara. Los que se anexan son: El Salto, Juanacatlán, Tlajomulco de Zúñiga e Ixtlahuacán de los Membrillos con una aglomeración de 3'699,136 habitantes en total. La irregularidad de la dispersión urbana hace evidente los intereses mercantiles sobre la gestión urbana municipal. La segunda periferia metropolitana conformada por El Salto y Tlajomulco de Zúñiga presentan tasas de crecimiento elevadas, de la conurbación de entre el 5.2% y 10.7% (Cabrales, 2002).

Para responder a los marcos institucionales, instrumentos y leyes para la ordenación territorial, el Área Metropolitana de Guadalajara es decretada el 10 de diciembre de 2009, con la incorporación de la totalidad del territorio municipal de Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque, Tonalá, Tlajomulco de Zúñiga, El Salto, Juanacatlán, Acatlán de Juárez, Zapotlanejo e Ixtlahuacán de los Membrillos (IMEPLAN).

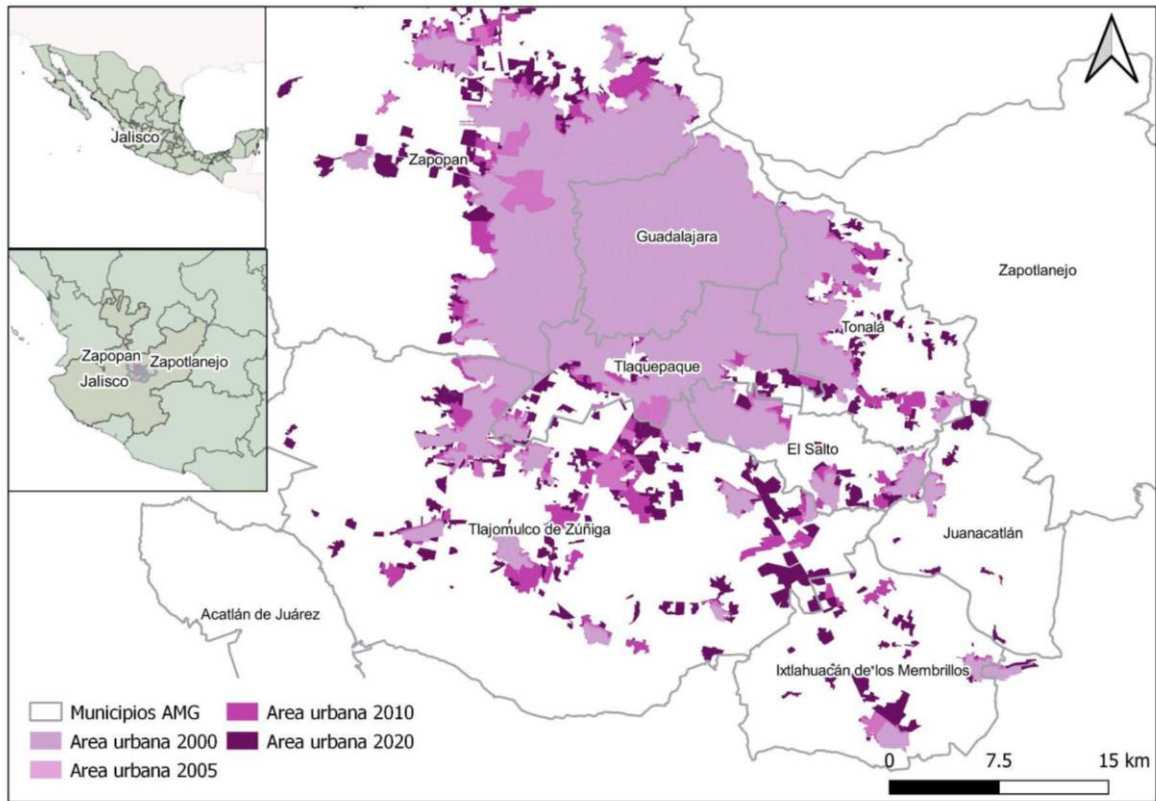


Figura 5 Crecimiento urbano del Área Metropolitana de Guadalajara

Tabla 11 Evolución demográfica del AMG 1990-2020

	Población 1990	Población 2000	Población 2020
Núcleo central	1'650,205	1'646,319	1'385,629
Primer anillo (4 a 6 municipios)	1'220,212	1'8212,348	4'119,163
Segundo anillo (4 municipios restantes)	133,451	240,469	1'059,426
Total	3'003,868	3'699,136	5'178,589

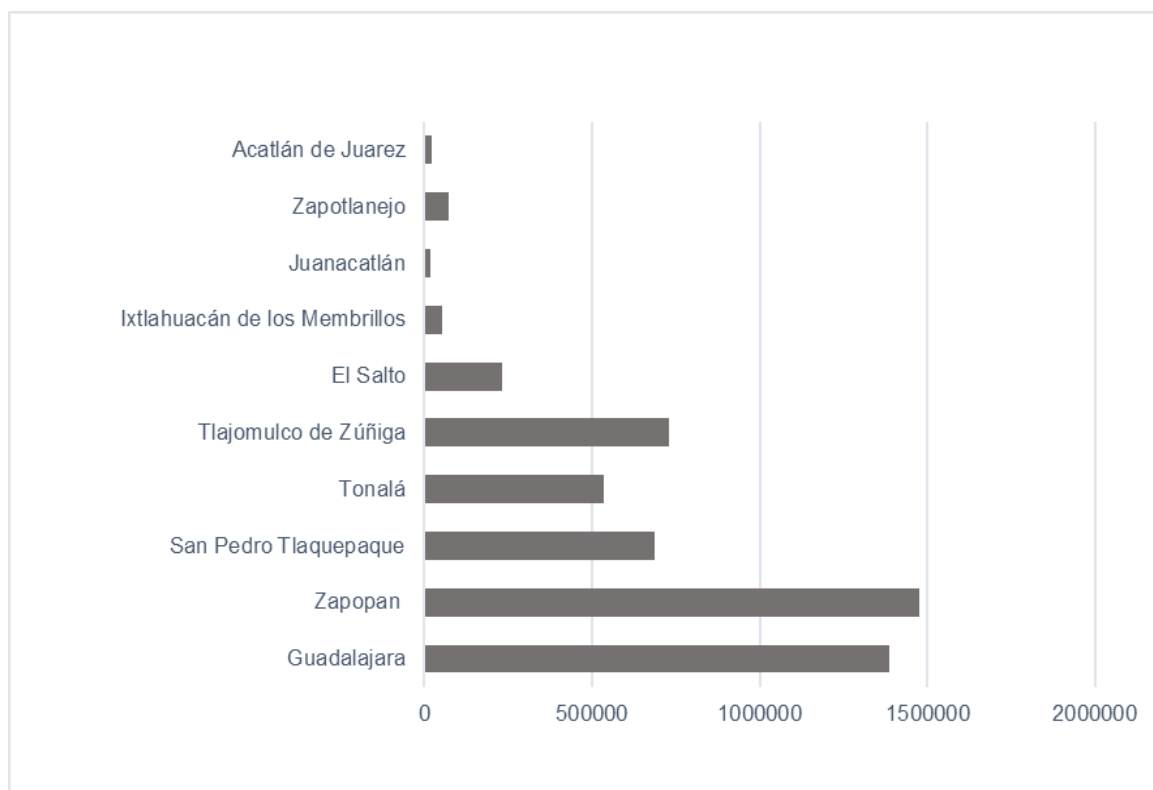


Figura 6 Población por municipio 2020

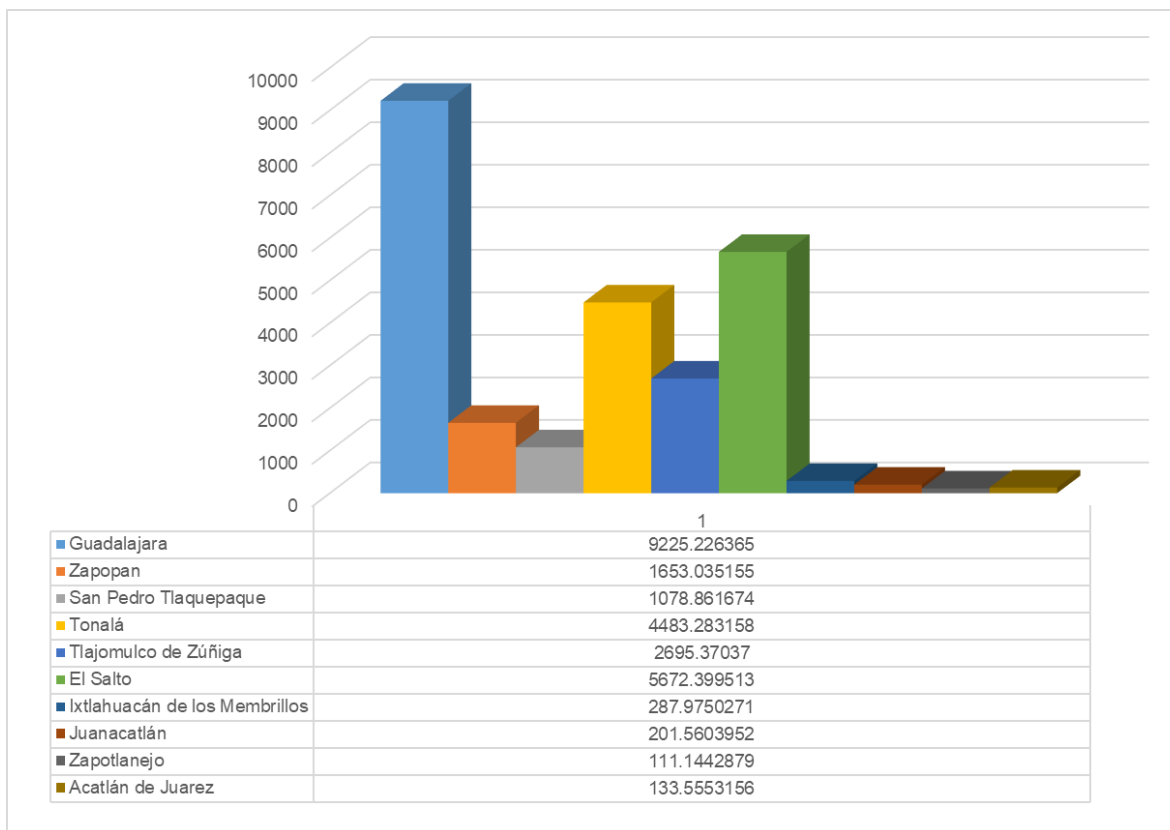


Figura 7 Densidad poblacional 2020

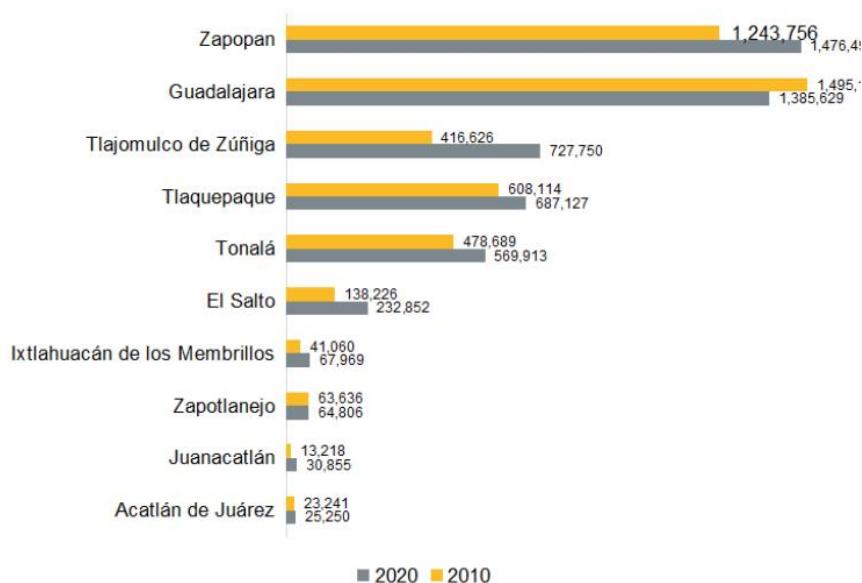


Figura 8 Comparativa población por municipio 2010 y 2020

Corredores urbanos Terciarios

En el del AMG los corredores urbanos se han conformado sobre los antiguos caminos suburbanos que conectaban la ciudad de Guadalajara con las poblaciones rurales. De esta forma se convierten en los ejes estructurales que conforman la red metropolitana. Sobre estos ejes viales se desarrolla el crecimiento urbano que intersecta en distintos puntos del Anillo Periférico. (Lara, 2016). Acorde con el POTmet (Programa de Ordenamiento metropolitano) reconoce los corredores consolidados dentro del modelo de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), los cuales diversifican y distribuyen funciones de infraestructura, equipamiento y servicios forma equilibrada en el contexto urbano, y en toda la metropoli. Estos corredores buscan fortalecer el sistema policéntrico y la conexión con los corredores de menor impacto. El POTmet señala cuatro corredores consolidados, los cuales son los ejes viales que conectan con otras poblaciones y con la ciudad central.

Debe subrayarse que la infraestructura vial del Boulevard López Mateos- carretera a Colima representa por lo tanto un eje de crecimiento y desarrollo urbano, ya que dichos núcleos habitacionales y el centro comercial se localizan próximos a la vialidad. De esta forma, el proceso de conurbación comienza con el municipio de Zapopan, y se prolonga hacia el sur poniente en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga.

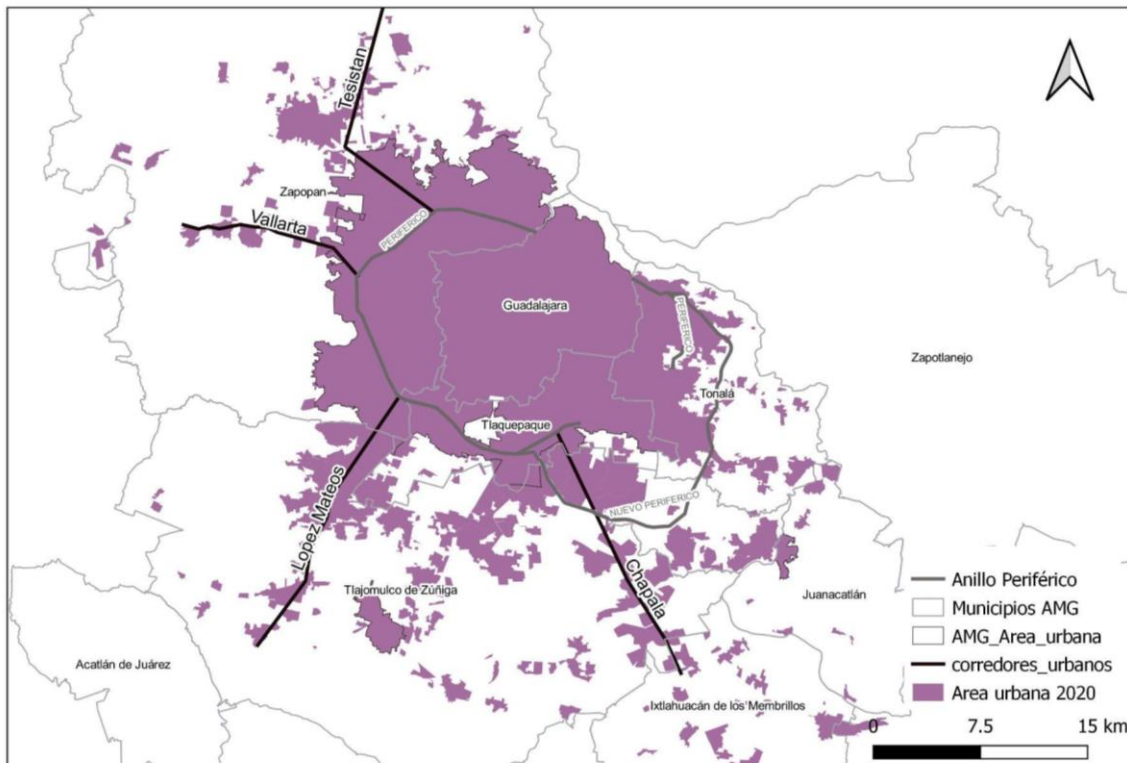


Figura 9 Corredores urbanos en el AMG

La dispersión urbana en el Sur Poniente de la Metrópoli.

Las promociones de fraccionamientos fuera de los límites urbanos produjeron cambios estructurales en el mercado inmobiliario, fraccionamientos de tipo medio y alto como Chapalita en 1955, Club de Golf Santa Anita en 1967, Ciudad Bugambilias en 1970, el Palomar en 1971. El cambio en el tejido urbano origina el fenómeno de exclusión y segregación, además de la irregularidad administrativa en la que obtuvieron la promoción de dichos fraccionamientos (IMEPLAN 32).

A principios de la década de los años 70, la oferta de vivienda para clases populares fue disminuyendo y se promovieron fraccionamientos de tipo medio, alto y campestre. Las inmediaciones del Bosque de la Primavera es un atractivo para desarrollos de este tipo en la actualidad, por lo que marcó el desarrollo inmobiliario en el Blvd López Mateos: los centros comerciales y las zonas industriales.

Además del desarrollo de los fraccionamientos habitacionales, la construcción del primer centro comercial en América Latina, Plaza del Sol en 1969 se convirtió en un evento clave para la dispersión urbana y que además se convirtió en el núcleo de la centralidad comercial

en la zona. El mercado de vivienda privada se orientó al nivel medio y residencial, mientras que el sector público produce vivienda de escasos recursos que no puede subsidiar ni cubrir el costo real. Por lo que se crean las condiciones para el desarrollo de promoción social de origen irregular, asentándose en la periferia sobre terrenos ejidales.

Los asentamientos de la zona de Santa Ana Tepetitlán, Agua Blanca y Francisco Sarabia comenzaron a conurbarse desde la década de los años 80's. En el periodo de 1990 a 2006 en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga se recibieron más de 244 solicitudes de nuevos desarrollos habitacionales por lo que comenzó una etapa de crecimiento y especulación urbana. Centros comerciales como Plazas Outlet, Plaza Palomar y Bugambilias comenzaron a conformar un corredor comercial. Los asentamientos de origen rural se consolidan desde el año 2006 y se conurban con el municipio de Guadalajara, como son Agua Blanca, El Campanario, Fco Sarabia, Santa Ana Tepetitlán. Mientras que La Tijera tenía un proceso de urbanización lento, comienza un proceso acelerado con la construcción del Fraccionamiento Nueva Galicia. Por otra parte, el Hospital Puerta de Hierro Sur inicia operaciones en el año 2009, el primer edificio fuera de la periferia urbana de la AMG.

La siguiente etapa a partir de 2007 a la fecha, se observa un rápido crecimiento en la zona de Bosques de Sta. Anita, Punto Sur, y Plazas Outlet. Los desarrollos habitacionales crecen por etapas, llegando a fases de consolidación y dando paso a nuevos proyectos aprovechando la infraestructura existente. La modificación de los Planes de Desarrollo Urbano (PPDU) propicia cambios significativos en el desarrollo urbano, ambos municipios con un discurso de control de expansión urbana realizan una estrategia de ordenamiento territorial en la que se permite una mayor densificación del uso de suelo, y la apertura para elementos verticales, por lo que el periodo de 2010-2012 es en el que inicia un auge inmobiliario y por lo tanto la saturación de servicios en infraestructura en la zona.



Figura 10 Esquema geo histórico del proceso de expansión y consolidación del corredor López Mateos Sur

El contexto del ordenamiento territorial

El esquema de ordenamiento territorial y su aplicación ha sido reciente en México. El reto que presupone ante el proceso de globalización de la década de los años 70 en conjunto con las políticas neoliberales han influenciado en los cambios de utilización y localización del uso de suelo y las actividades económicas, esto, debido a la creciente participación de la inversión extranjera y nacional que se produce y transforma de manera constante (Cabrales et al, 2013). La escala del ordenamiento territorial en el país se traduce en una desarticulación entre lo regional, estatal y local. Por lo tanto, en este contexto, la gestión territorial se traduce en un papel burocrático y limitado a la legislación que se refleja en contradicciones.

Para entender el esquema de la implementación de las políticas del Ordenamiento Territorial en México se requiere conocer que existen dos legislaciones: la Ley General de Asentamiento Humanos (1976) misma que está orientada hacia la planeación urbana y se desarrolla en centros de población, y por otra parte, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (1988), la cual se dirige hacia políticas ambientales.

Instrumentos de Ordenamiento Territorial para el Área Metropolitana de Guadalajara.

Como resultado del fomento al fenómeno de la conurbación de la ciudad de Guadalajara resultó la declaratoria de la Zona Conurbada de Guadalajara en el año de 1978. En este proceso se integraron por los principales asentamientos de los municipios de Guadalajara, Zapopan, Tonalá y Tlaquepaque. Al año siguiente, se publica el Plan Regional Urbano, con

herramientas para municipios de la región centro de Jalisco y para la Zona Conurbada de Guadalajara. Dando continuidad a este proceso de planificación, se formula el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Guadalajara de 1982 (POZCG) que buscaba implementar políticas públicas para ordenar el crecimiento de la expansión urbana, sin embargo, este instrumento no llega a su aplicación.

Un detonante fue el cambio de la administración estatal y la modificación al Art. 115 Constitucional. Esta modificación jurídica en la cual los municipios adquieren autonomía para las atribuciones en materia de ordenamiento territorial y urbano fueron factores que contribuyeron para que el plan mencionado sólo sea una figura regulatoria. De esta forma, se refrenda la Ley General de Asentamientos Humanos la cual permite formular, aprobar y administrar la zonificación de predios y fincas en su territorio a los municipios.

De manera posterior se documentan otros intentos para desarrollar un instrumento metropolitano, mismos que se derivaron en documentos técnicos como el Proyecto de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Guadalajara en 1996 y en otra versión para el año 2000 y el Proyecto Plan Intermunicipal de Desarrollo Urbano 2008, todos sin llegar a la aprobación y/o aplicación de los mismos. De manera reciente, el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara (POTmet) se aprueba en el año 2016. Dicho documento se sustenta en un relativo nuevo marco institucional que se desprende a partir del Código Urbano para el Estado de Jalisco en 2008 y la Ley de Coordinación Metropolitana en 2011. El POTmet es el primer instrumento en Jalisco que busca determinar el rumbo y ritmo de evolución de la ciudad y el cual surge como un producto de los consensos alcanzados por los gobiernos municipales que la integran.

Así mismo y conforme al artículo 5º del mismo Código, se entiende por asentamiento urbano y por centro de población, a la agrupación de personas y constitución de áreas en espacios no solamente urbanos y que se dicta a continuación:

Fracción XVI. Asentamiento humano: La radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran (es decir, no refiere explícitamente delimitación demográfica o económica, de lo urbano).

Fracción XVIII. Centro de población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y

mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

Por lo que respecta a el “Área Metropolitana” se refiere a los centros de población en los municipios, sin embargo no especifica si toda la población del conjunto de los municipios integrantes del Área, se considera como parte de los centros de población referidos.

Fracción IX. Área Metropolitana: Centro de población, geográficamente delimitado, asentado en el territorio de dos o más municipios, con una población de cuando menos cincuenta mil habitantes; que, por su crecimiento urbano, continuidad física y relaciones socioeconómicas, es declarado oficialmente con ese carácter por decreto del Congreso del Estado.

El Sistema Estatal de Planeación

El Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano está contenido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco. Su instrumentación se focaliza en dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en lo que se relaciona a la ordenación del territorio, asentamientos humanos y desarrollo urbano.

El Código Urbano determina la formulación del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y del cual se desprende el Programa de Desarrollo Metropolitano, éste deberá contemplar un diagnóstico integral de la metrópoli, así como la definición de los objetivos y metas que darán forma a la política metropolitana. A su vez, los municipios en los términos de la legislación federal y estatal están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación los programas y planes de desarrollo urbano municipal.

El siguiente esquema representa el sistema estatal de planeación en un orden jerárquico. El Código Urbano dispone que las áreas metropolitanas y los centros de población estipulan sus propios instrumentos de planeación municipal. Esto corresponde según su escala territorial, el control, gestión y evaluación de los programas y planes urbanos y de ordenamiento ecológico.

Tabla 12 Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Ecológico según la escala de la estructura territorial

Nivel de intervención				
Gobierno del Estado	Programa Estatal de Desarrollo Urbano	Programas de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado		
IMEPLAN	Programa de Desarrollo Metropolitano	Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano		
Municipios	Programas Municipales de Desarrollo Urbano	Programas de Ordenamiento Ecológico Local	Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población	Planes Parciales de Desarrollo Urbano

Características de los instrumentos de planeación municipal

El sistema estatal de planeación para el desarrollo urbano se describe en el Código Urbano para el Estado de Jalisco define tres instrumentos para la gestión territorial a nivel municipal.

1. Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU): Tiene por objeto establecer las directrices, lineamientos y normas conforme a las cuales las personas y los grupos sociales que integran la población, participarán en el proceso de planeación para la urbanización y el desarrollo sustentable. Los municipios del AMG que cuentan con dicho instrumento son: El Salto (2006); Tlajomulco de Zúñiga e Ixtlahuacán de los Membrillos (2010); San Pedro Tlaquepaque, Tonalá y Zapotlanejo (2011); y Guadalajara (2012).
2. Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP): Contienen el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, en congruencia con el programa municipal y referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover el desarrollo sustentable de su territorio.
3. Planes Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU): Integran el conjunto de normas específicas para precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios localizados en su área de aplicación.

Tabla 13 Comparativa de temporalidad de instrumentos de planeación municipales

Municipio	Programa Municipal de Desarrollo	Plan de desarrollo urbano de centro de población	Plan parcial de desarrollo urbano	Última consulta pública
Guadalajara	2014	2014	2015	-
San Pedro Tlaquepaque	2011	2012	2014	-
Tonalá	2010	N/A	2015	-
Tlajomulco de Zúñiga	2011	N/A	2011	2021
Ixtlahuacán de los Membrillos	2010	N/A	2009	-
El Salto	2006	N/A	2011	-
Zapopan	N/A	N/A	2012	2017
Juanacatlán	N/A	N/A	1995	-
Zapotlanejo	2021	2007	2010	-
Acatán de Juárez	2018	2015	2015	-

Como se puede observar en la tabla, todos los municipios presentan discontinuidad en la actualización de programas y planes de desarrollo urbano. Esto revela que se acentúa la falta de coordinación para lograr una planificación de la ciudad eficiente. Otro problema que se destaca es que algunos municipios no cubren la totalidad de su territorio con los instrumentos de planeación municipal, por lo que utilizan el ordenamiento ecológico, son los casos de Juanacatlán y Zapopan.

Los planes parciales de desarrollo urbano que se integran al corredor urbano

El corredor periurbano contiene localidades de tres municipios: Zapopan, Tlajomulco de Zúñiga y Tlaquepaque. Por medio de los planes parciales de desarrollo urbano que pertenecen a los municipios se pueden distinguir los criterios que se emiten en la estrategia urbana para cada distrito.

Tabla 14 Identificación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano que inciden en el caso de estudio

Municipio	Distrito	Uso predominante
Tlajomulco	Distrito Urbano 2-Los Gavilanes,	Habitacional densidad alta y media, Industrial y Servicios
	Distrito Urbano 3-El Palomar	Habitacional densidad mínima, baja y media, Comercio y Área de Conservación
	Distrito Urbano 4-Totoltepec	Área de conservación, Agrícola y
	Distrito Urbano 16-San Agustín-San Sebastián	Habitacional densidad media. Comercial, Servicios y Habitacional densidad alta y media.
Zapopan	Distrito 8 Santa Ana Tepetitlán	Habitacional densidad mínima y alta. Área de Conservación

Con respecto al municipio de Zapopan, corresponde al Distrito 8 Santa Ana Tepetitlán. Este distrito mantiene una clara frontera urbana entre el desarrollo habitacional de tipo residencial y el tipo popular. La vivienda de interés medio no se desarrolla. Los asentamientos irregulares se fueron consolidando a medida que la ciudad se fue expandiendo y consolidando, y como puede observarse existe una mixtura entre industria, comercio y vivienda.

De acuerdo con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tlajomulco de Zúñiga, se encuentran los siguientes proyectos estratégicos: impulso y fortalecimiento del corredor López Mateos- Carretera a Morelia; sistema urbano articulado, sustentable autosuficiente, la estrategia en una estructura urbana centrada en los núcleos de población ya existentes, constituidos en dos ejes categorizados. Por un lado, los nodos a lo largo del corredor López Mateos que constituyen un corredor para la protección para las zonas al poniente del municipio conformados por los nodos de los núcleos urbanos: Los Gavilanes, San Agustín,

Santa Cruz de las Flores y Buenavista. Los proyectos inmobiliarios en el municipio continúan insertándose de forma cerrada y discontinua. No se observan franjas de amortiguamiento entre las áreas habitacionales y las áreas de conservación. Esto ha desencadenado que en el temporal de lluvias se exacerbaban problemas de inundación y destrucción de la infraestructura urbana.

La delimitación del caso de estudio

El crecimiento del Área Metropolitana de Guadalajara (AMG) se dispersa en el carácter formal por la red vial interurbana y regional. Desde el sistema de estructura vial y de las funciones de la infraestructura, la demanda de suelo urbano se absorbe en las extensiones agrícolas. Los corredores urbanos del AMG se insertan sobre los antiguos caminos suburbanos que conectaban la ciudad de Guadalajara con las poblaciones rurales. El sistema vial los ha convertido en vialidades colectoras de alta intensidad en movilidad. Estos ejes viales a su vez conectan con otros de menor intensidad, son los primeros que se transforman y a su vez son elementos que detonan de forma más intensa la expansión urbana. En el AMG se identifican ocho ejes de expansión metropolitana: en el norte en el municipio de Zapopan por el camino a Tesisitan y la salida a Puerto Vallarta; hacia el oriente, municipio de Tonalá que conecta a El Salto, Puente Grande; hacia el sur, municipio de Tlajomulco, camino a Chapala y uno hacia el poniente, municipio de Zapopan y Tlajomulco, camino real a Colima, que es el que representa el estudio de caso (Lara, 2016).

La complejidad del corredor urbano Boulevard López Mateos Sur contiene las actividades comerciales que se localizan en la vialidad, los numerosos centros comerciales que se han instalado, sobre todo en los últimos veinte años, los cuales han detonado la proliferación de nuevos núcleos habitacionales. La alta concentración habitacional y comercial en el periurbano sur de la ciudad ha definido a la estructura vial como un corredor urbano por lo que las características morfológico espaciales definen al eje vial como un elemento fragmentador en el territorio.

Como se había explicado, los centros comerciales son elementos clave en la conformación del corredor. En 1969, surge el centro comercial Plaza del Sol, primero en América Latina ubicado sobre el corredor López Mateos y que lo ha conformado como un corredor terciario. No fue hasta la llegada en el 2005 de las Plazas Outlet al municipio de Tlajomulco de Zúñiga, que se desencadena un proceso de especulación inmobiliaria en el territorio periurbano, en el otro extremo del corredor. Estos dos polos comerciales desencadenan el

desarrollo de fraccionamientos habitacionales de tipo medio y alto que se destinan en las franjas paralelas al eje vial, usos de suelo comercial y de servicios, mismos que intensifican la especulación inmobiliaria.

La producción de vivienda de lujo fuera de los límites del eje vial periférico se localiza en un espacio de alta calidad ambiental: el Bosque de la Primavera donde se sitúan Ciudad Bugambilias y El Palomar, dos de los fraccionamientos cerrados más conocidos e identificables visualmente, ya que algunos de sus unidades de vivienda se emplazan sobre terrenos en ladera. En esta primera etapa del periurbano sur, ambos surgen a principios de los años setenta (1975 y 1972 respectivamente) y se sitúan como los más extensos de la ciudad (Cabrales Barajas & Canosa Zamora, 2001). Entre tanto, el Club de Golf Santa Anita continúa como campo deportivo se convierte en un detonante de la expansión urbana. El fraccionamiento residencial, en los últimos años ha sido una zona dinámica en el mercado inmobiliario, ya que se ha diversificado para distintos sectores económicos. Este nuevo negocio inmobiliario se replica con otro tipo de fraccionamientos habitacionales con lotes de menor superficie que continúan en la búsqueda de atracción a otro sector económico como las clases medias.

El estudio aborda los últimos 20 años, periodo de tiempo en que el corredor periurbano está en proceso de consolidación. El proceso de la delimitación del caso de estudio corresponde al polígono que se conforma por el eje vial López Mateos sur y las colonias contiguas y que tienen accesibilidad y relación con la dinámica en torno a la vialidad; al norte con el Periférico, en la parte poniente con el Área Natural Protegida Bosque La Primavera y al oriente con las vialidades primarias que delimitan los núcleos habitacionales, cierra en la zona de Plazas Outlet, centro comercial que detona la especulación inmobiliaria hacia esa zona.

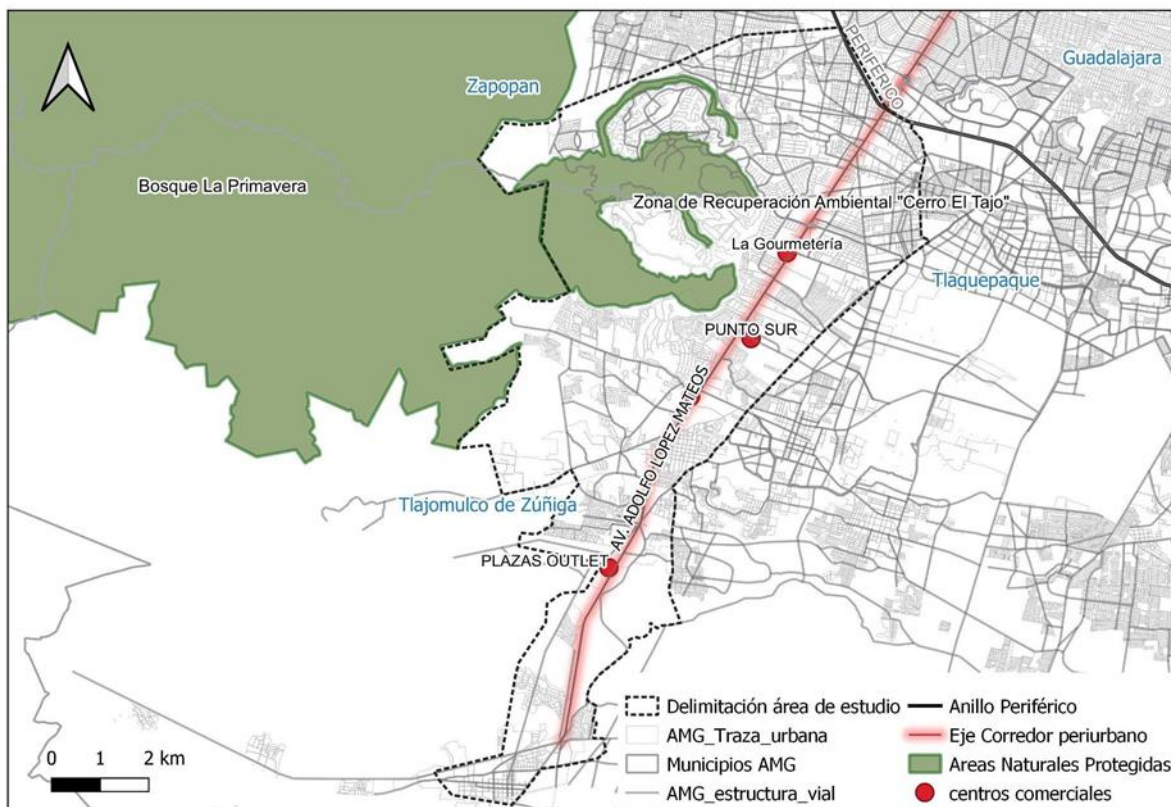


Figura 11 Localización del caso de estudio

En el corredor sur poniente, Boulevard López Mateos Sur sujeto de estudio se intensifican las funciones terciarias. En este territorio, en la década de los 80's el uso predominante era agrícola, el cual, con el proceso de urbanización, se ha mezclado con el de servicios, industria y comercio, y en las últimas dos décadas se intensifica la construcción de diversos fraccionamientos residenciales que se entrelazan con asentamientos irregulares.

La población del caso de estudio según datos del INEGI en 2020 es de 202, 329 habitantes. Entre 2010 y 2020 las localidades con mayor crecimiento poblacional corresponden con la localización de nuevos desarrollos inmobiliarios, como son San Agustín, Los Gavilanes, La Tijera y Bosques de Santa Anita.

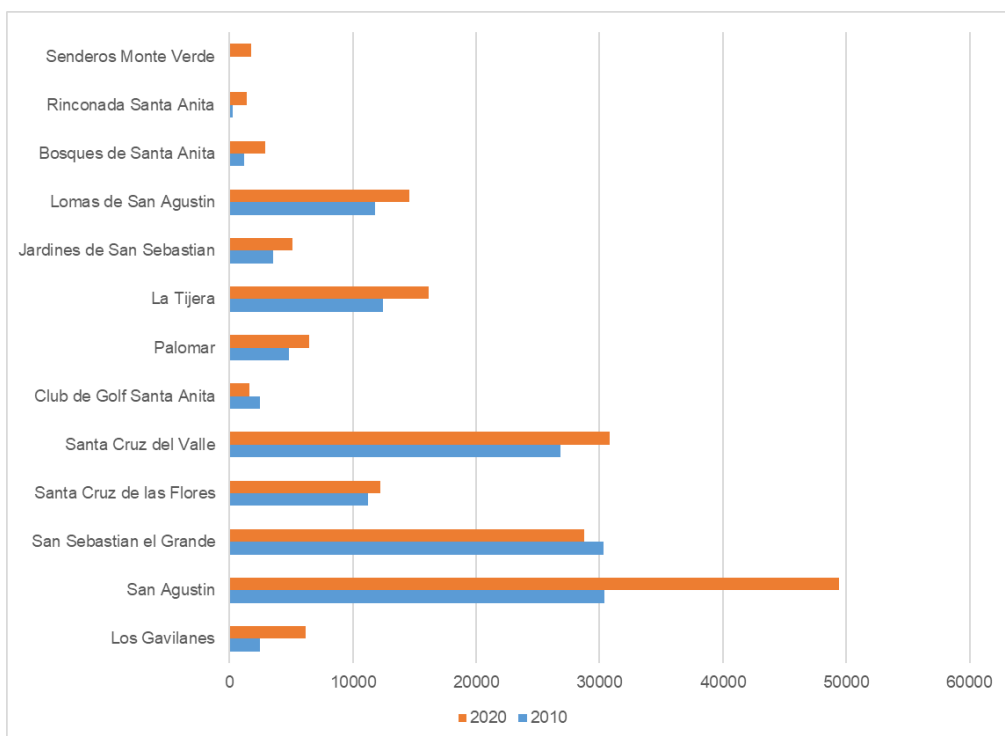


Figura 12 Crecimiento Poblacional por localidades de acuerdo a datos del INEGI 2010 y 2020

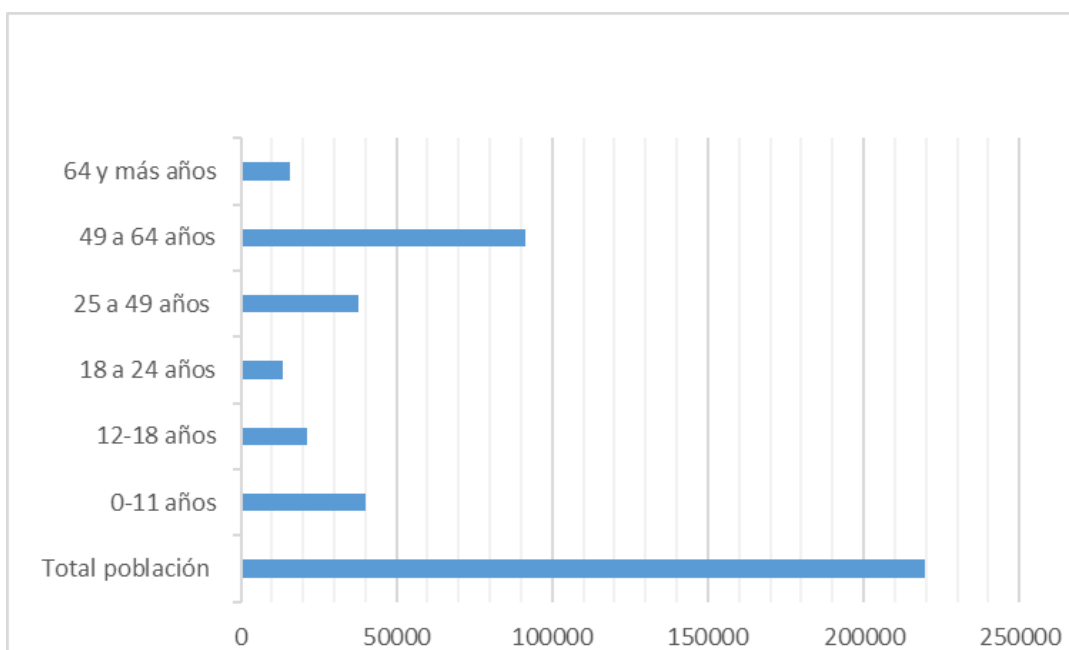


Figura 13 Población total y estructura por rangos de edad con datos del IEEG 2020

La reconstrucción del proceso histórico urbano y del ordenamiento territorial se realizó a través del análisis de la conformación del corredor periurbano. La metodología consistió en reunir el proceso de producción espacial con base a las licencias de urbanización otorgadas y la identificación por años en su construcción de los proyectos inmobiliarios y los núcleos habitacionales en el corredor terciario que han marcado la pauta para la extensión del periurbano. En este proceso se localizan los principales centros comerciales por su tamaño y se enlistan por orden cronológico. En cuanto a los núcleos habitacionales se hace una primera distinción entre los fraccionamientos cerrados y abiertos, esto con el fin de conocer los principales enclaves urbanos en el territorio, ya que en la parte analítica podremos caracterizar los fenómenos sociales que se desatan a partir de la producción espacial urbana.

Tabla 15 Proyectos inmobiliarios comerciales identificados en el corredor periurbano acorde a las licencias de urbanización otorgadas

	Centro comercial	Año	Fraccionamientos habitacionales cerrados	Asentamientos urbanos abiertos en etapa consolidación
2000-2004	Plaza Palomar	2000		
2004-2006	Walmart	2004	Nueva Galicia (2015) Provenza (2019)	
	Costco	2004		Parques Sta Maria
	Plazas Outlet	2005	Senderos Monte Verde, Banús	
	Mega Soriana	2006	Parques del Bosque Casa Fuerte Villa California (2011) Senderos Las Moras Bonanza Bosques de Sta Anita El Cielo	Agua Blanca, El Campanario, La Tijera, Francisco Sarabia, La Florida, La Palmira, El Mante, Agrícola, El Briseño, Santa Ana Tepetitlán, San Agustín
	Plaza Bugambilias	2008		
	Costco	2011		
	La Gourmeteria	2012	El Origen	
		2013	Encinares	

		2014	Sta Anita Hills Villas del Palomar Alta California (sig etapas)	
		2015	Ponte Vedra	
2015- 2020	Urban Center Plaza La Rioja	2016 2016		
	Plaza Las Villas	2016		
		2017	Atmosfera Bella Vicenza	
		2018	Zoi Sur El Edén	
	Punto Sur	2019	Adamar Alveri Sibaria Ponte Vedra	
	Galerías Santa Anita	2020	Real de la Tijera Albazur	
		2021	Flor de Loto El Eden III	

Conclusiones

En cuanto al proceso de urbanización en el periurbano se identifican tres fases: la expansión urbana, la consolidación de asentamientos y la redensificación. En el momento histórico de detonación se suscita del año 2000 a 2006, sin embargo, es posterior a una década cuando se observa el repoblamiento de este territorio. Puede identificarse que la mayor parte territorial son enclaves urbanos cerrados, mismos que son de características socio económicas distintas e insertadas sobre una planeación urbana carente de una estrategia que consolide una interacción social y espacial congruente.

Otra cuestión importante es el proceso de producción, los fraccionamientos de tipo cerrado se desarrollan por pequeñas etapas de urbanización. Ciertas zonas van conformándose con ciertos servicios privados, pero a su vez se observan falta de servicios públicos o

insuficiencia de los mismos, problemas de movilidad, falta de suministro de agua, y en cierta medida las diferencias socio espaciales.

Este proceso de reconstrucción histórica del caso de estudio nos permite su comprensión para realizar la caracterización de la diferenciación socio espacial en el corredor periurbano para confrontar los instrumentos de ordenamiento territorial con la situación actual. De esta forma se analizará cómo los agentes que implican la definición del crecimiento urbano en el periurbano. Los planes de desarrollo urbano son clave para entender la justificación del proceso. La especulación inmobiliaria y la inserción de ciertos enclaves en el territorio son elementos que nos conducirán a la distinción de procesos socio espaciales, mismos que se plantean en el siguiente capítulo.

Capítulo 4.- Caracterización del corredor terciario periurbano

La relación entre la ciudad y la periferia

Para distinguir la relación entre la ciudad y la periferia se requiere la comprensión entre el crecimiento y la expansión de la urbanización a través del proceso en diferentes etapas históricas. Esto aporta sentido para conocer la dinámica actual dentro del enfoque del materialismo histórico geográfico. En lo que respecta a la morfología, se definen las fronteras urbanas como elementos de integración de las nuevas áreas que corresponden a distintos significados socio espaciales. En este sentido se pueden reconocer las particularidades de los procesos que se presentan en la franja fronteriza de delimitación y expansión dentro del análisis desde la perspectiva temporal, la cual se transforma modificando la relación entre la ciudad y la periferia.

La disposición territorial de los territorios periféricos es un conjunto relaciones humanas en un territorio en el cual la dinámica urbana transforma el esquema tradicional, mismo que contiene estructuras sociales arraigadas, tipología de vivienda, y en lo social tradiciones y costumbres propias del territorio (Cruz Rodríguez & Jiménez Huerta, 2019). Así los asentamientos humanos de origen ejidal han cambiado su estructura urbana y social, y se entremezclan con la nueva tipología de vivienda que propone el mercado inmobiliario.

A principios de los años setenta se instalan los primeros fraccionamientos habitacionales de lujo fuera de los límites del vial periférico, Bugambillas y El Palomar, dos de los fraccionamientos cerrados más conocidos e identificables visualmente, (Cabrales y Canosa, 2001). Club de Golf Santa Anita continua como un detonante de la expansión urbana. Además de ofrecer el campo deportivo es un fraccionamiento residencial.

A continuación, se caracterizan los elementos demográficos, sociales y económicos mediante el análisis de la construcción del corredor periurbano en los distintos momentos históricos clave. En la primera parte, se analiza de manera general la geografía física del entorno y los cambios que han afectado por la urbanización. Lo cual permitirá conocer las consideraciones del proceso de la gestión territorial y la producción inmobiliaria en el territorio. La transformación territorial conformada por la masa de vivienda de distintas características y elementos inmobiliarios clave como centros comerciales darán cuenta de las diferencias socio espaciales que existen y se analizan a continuación en el presente capítulo.

Elementos físicos que definen el territorio periurbano.

Una de las características que definen el periurbano es el uso de suelo, los espacios rurales cambian a espacios urbanos en el territorio periférico de las grandes ciudades, mismos que se van transformando de acuerdo a los intereses inmobiliarios. Sin embargo, con el cambio de uso de suelo surgen transformaciones en la articulación política, social, económica y de aspectos biofísicos. El territorio periurbano se convierte en un fenómeno complejo, no sólo se caracteriza por la pérdida de lo rural, ya que en el caso de estudio además de la degradación actividades agropecuarias existen zonas de conservación ecológica. Es un mosaico territorial diverso donde se comparten los usos mixtos tanto urbanos como rurales, sin criterio alguno, lo que genera a su vez la desarticulación social y espacial, franjas vulnerables ambientalmente y la estructuración de la expansión urbana y para la conservación del medio ambiente. La clasificación expuesta por Bazant (2001) busca definir zonas en las que, de acuerdo con el potencial de absorción urbana y de su valor ambiental, puedan llevarse a cabo acciones específicas de planeación, para buscar la base legal de acuerdo a la normatividad, en el caso de Jalisco el Plan de Ordenamiento Ecológico.

- a) Franja de expansión urbana incontrolada en la periferia. Es el territorio en proceso de ocupación por asentamientos irregulares y que se encuentran en territorio de conversión de rural a urbano. Está próxima a la mancha urbana consolidada. En esta zona se localizan los primeros asentamientos que tuvieron un proceso jurídico en el Municipio de Zapopan. El programa de Registro de Obra que les permitió tener certeza jurídica en las propiedades y que a su vez es aprovechado por los agentes inmobiliarios para el desarrollo de conjuntos habitacionales privados cerrados.
- b) Franja de transición rural-urbano en la periferia. Franjas de transición en áreas agrícolas con fuerte presión de asentamientos humanos, se caracterizan por tener pocas viviendas en forma dispersa y mantienen la actividad agrícola. Tal es el caso de Lomas de Santa Anita y Banús Residencial, ambos conjuntos habitacionales de alta plusvalía contiguos a un área agrícola temporal anual.
- c) Zona de conservación ecológica. Zonas de elevado potencial ambiental, que ayudan al equilibrio ecológico. Aquí se localizan los Fraccionamientos de mayor poder adquisitivo como El Cielo y El Palomar. La búsqueda del contacto con un paisaje natural es el principal argumento para la construcción de la zona habitacional

d) Áreas de alto riesgo. Zonas que presentan suelos inestables, inundables con pendientes elevadas. En el caso de la franja periurbana sur del AMG no es de bajo costo el suelo, ya que las vistas hacia el Bosque de la Primavera, como se había mencionado, tiene cierta relevancia en su emplazamiento y el paisaje lo que le otorga la plusvalía. La zona conocida como Bosques de Santa Anita emplazada sobre terrenos no aptos para el establecimiento de vivienda, se ha alterado ecológicamente, y convertido en un área vulnerable por los incendios e inundaciones con afectaciones a las construcciones y la infraestructura.

Los usos de suelos y vegetación predominantes en la zona son: Agricultura de temporal anual, pastizal inducido, bosque encino-pino, vegetación secundaria de selva baja caducifolia y Área natural protegida, esta área en continua transformación por la absorción del crecimiento del Fraccionamiento El Palomar, y El Cielo que continua en procesos de urbanización. La cartografía expuesta es una representación de la vegetación que está en continua transformación. La franja periurbana presenta áreas de cambio negativo de forma notable en el Área Natural Protegida Bosque La Primavera que además de una deforestación notable presenta de forma continua incendios provocados. Se clasifica como un área boscosa que genera múltiples bienes y servicios ambientales la cual proporciona protección a la cuenca y subcuencas hidrológicas en que se ubica, por lo que es un sitio de captación, filtración, transporte y saneamiento de aguas superficiales y subterráneas.

Sin embargo, cada año es afectada por la generación de incendios forestales. Las causas más importantes son las actividades antropogénicas, como los cultivos cercanos, fogatas, etc., lo cual representa una amenaza para el bosque y las zonas habitacionales que se sitúan. Estos incendios han provocado deslaves e inundaciones en las zonas urbanas que están contiguas. Lo cual demuestra el impacto ambiental en la zona (Ibarra et al, 2016).

El sistema de cuencas hidrográficas y de elementos biofísicos como la vegetación en la zona urbanizada se encuentran plasmados en la cartografía y en el documento técnico en el Plan de Desarrollo Urbano Distrito 3 El Palomar del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. Sin embargo, las consideraciones para el manejo no son las adecuadas. En el caso de los cauces y escurrimientos no se considera la precipitación, regulación y control para su protección, que está establecido en la Ley de Aguas Nacionales sin especificar en el propio documento. La gestión territorial sólo solicita para las obras de urbanización documentación que se indica en el Código Urbano para el Estado de Jalisco. Debido a que

la información está contenida en el instrumento de planeación, no se requieren estudios de impacto ambiental, ya que a conveniencia de los actores se justifica como una zona ya urbanizada.

Por otra parte, los estudios de severidad en incendios ocurridos desde 1998, muestran que la zona urbana tanto en Tlajomulco de Zúñiga como Zapopan se encuentran en el límite, por lo que la vulnerabilidad de la zona habitacional es latente y continúa el proceso de urbanización la zona en el límite con el Área Natural Protegida. El Programa de Ordenamiento Ecológico municipal (POET) clasifica como zona de aprovechamiento y restauración dentro de la política ambiental que es, por lo que se cataloga como zona apta para urbanización, aunque no se indiquen las medidas para la restauración ambiental.

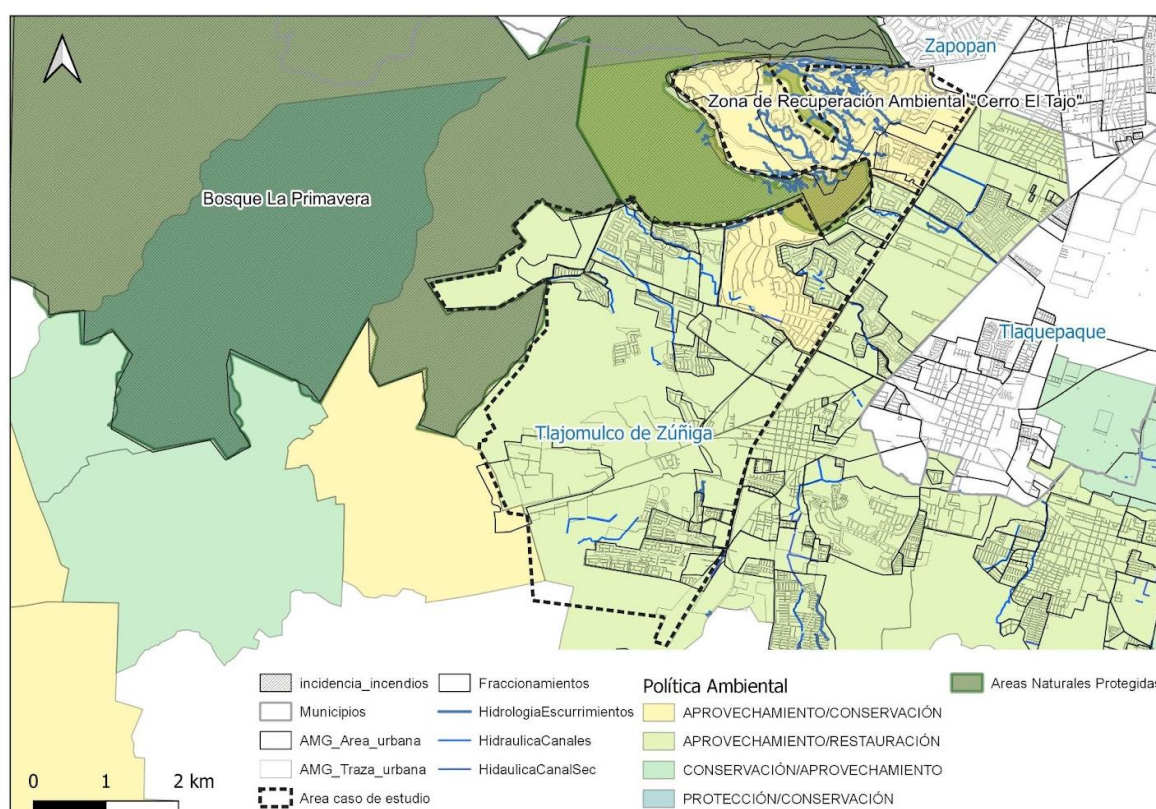


Figura 14 Clasificación de la Política Ambiental con base en el POET

Dinámica de la destrucción territorial creativa en el periurbano

El proceso de destrucción territorial creativa comienza con la especulación inmobiliaria, y la mercantilización del territorio rural. La política del ordenamiento territorial en el territorio

rural-urbano, que está en constante transición está sujeta a prácticas de especulación inmobiliaria (Jaramillo, 2016). Dentro del proceso de transición de propiedad social a propiedad privada, los ejidatarios no tienen conciencia de las implicaciones que tendrá la venta de tierras. El precio que obtienen no simboliza el potencial que obtenían de las mismas, la pérdida de la fuente de trabajo, el arraigo a la tierra, la herencia cultural. Así entonces, aunque la extensión del territorio urbano es parte de la modernización de las tierras rurales, las acciones para la urbanización no contribuyen a una restitución de las condiciones físicas y sociales del suelo por lo que agudizan las condiciones de desplazamiento de sus habitantes (Rodríguez et al., 2019).

Al expandirse la ciudad sobre el espacio rural adyacente se produce y reproduce el espacio urbano, por lo que deja una huella de destrucción del espacio rural.

El capital inmobiliario en esta zona se ha dedicado a producir vivienda para las clases medias y de más altos ingresos de la ciudad como una posibilidad de desplegar un negocio con significativas tasas de rentabilidad. Es un proceso histórico socioespacial de un cúmulo de contradicciones: el mercado de suelo urbano privatiza la tierra ejidal en un sistema formal para continuar con la producción capitalista de acumulación y especulación inmobiliaria (Merrifield, 2019). Por lo que el modo de producción espacial urbana establece contrariedades y externalidades en el territorio y establece un sistema que conlleva a desarrollo geográfico desigual.

Para la comprensión de la crisis y reestructuración urbana se describe a través del desarrollo geográfico desigual planteado por Harvey (2011) como un proceso que a cierta escala los flujos socio ecológicos producen, sustentan y disuelven las diferencias geográficas en el territorio a lo largo del tiempo. En este proceso de urbanización como modo de producción comienza con la apropiación del espacio por los agentes del medio de producción. Los mecanismos que se utilizan para legitimar el uso de suelo convierten la tierra en mercancía y modelan el desarrollo urbano para intereses capitalistas en particular. En este proceso material surge la transformación en el territorio por los procesos poco acertados en el ordenamiento territorial que desencadenan los procesos de diferenciación socio espacial. La dualidad de la interpretación histórica y geográfica del desarrollo desigual es en una primera instancia, una dimensión positiva del desarrollo capitalista de un crecimiento económico y en la dimensión negativa, las consecuencias relacionadas con la justicia social (Soja, 2000). Bajo estas interpretaciones de justicia territorial y social, se pretende explicar la conformación del territorio periurbano a través de las observaciones

del entorno construido desde este enfoque de la geografía radical. para tener como resultado la descripción de los modos en el que el capitalismo reorganiza el territorio donde utiliza estrategias de control sobre el mismo.



Figura 15 Proceso de transformación desigual en el territorio

Mecanismos para la legitimación de la propiedad del suelo

En el proceso de transformación urbana existen diversos mecanismos sobre el control sobre la producción de la urbanización. La legitimación del suelo en el territorio periférico ha facilitado la producción inmobiliaria. La liberalización del suelo ejidal beneficia en distintas escalas y materializa las tierras periurbanas las cuales tenían un sentido de propiedad social. Por lo que se crean condiciones para la incorporación al mercado de suelo urbano a precios atractivos después de la reforma al artículo 27 Constitucional (Padilla, 2019).

El proceso de la regularización con respecto a la tenencia de la tierra en México, se lleva a cabo a nivel federal para el caso de los asentamientos informales sobre suelo ejidal, mientras que la regularización los asentamientos informales que se establecieron sobre propiedad privada, recae sobre responsabilidad de los municipios y los estados. En este sentido, la injerencia de instituciones y procesos judiciales han colaborado para el rezago de la propiedad de suelo en dichos asentamientos. Para el caso de Jalisco, desde 1997 el Congreso del Estado de Jalisco introdujo un novedoso procedimiento de regularización de tenencia de los predios localizados sobre propiedad privada. Lo distintivo es que el

procedimiento de regularización no es jurídico, sino administrativo, lo que permite contar con la certeza sobre la propiedad urbana, y de esta manera acceder a una propiedad patrimonial (Jiménez, 2019.) Para el Estado de Jalisco, los asentamientos irregulares se tipifican por no haber cumplido con el procedimiento establecido por la legislación en turno como la Ley de Fraccionamientos del Estado de Jalisco, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco o el actual Código Urbano para el Estado de Jalisco. El procedimiento administrativo es una atribución para los municipios. La intervención en la regularización de la tenencia del suelo para el desarrollo urbano pretende resolver los problemas generados por los asentamientos irregulares existentes y establecer medidas para evitar su proliferación.

Para efectos de la regularización del fraccionamiento, la administración municipal debe elaborar convenios con los habitantes que aseguren la realización de las obras de infraestructura faltantes en forma progresiva. Con el proceso de regularización se le exime al dueño original de responsabilidades y pagos de colaboración para la conformación del fraccionamiento. Las instancias gubernamentales tienen que gestionar recursos para la urbanización, sin embargo, el proceso recae en los propios habitantes que adquirieron la propiedad ya lotificada. Sin el control sobre el dominio de los terrenos que son propiedad pública, no puede realizar obras en las vialidades, ya que no puede invertir donde no está garantizada la propiedad pública. Los nuevos compradores enfrentan la inseguridad jurídica de su propiedad, porque no ha sido posible su escrituración y registro: Esto debido a que los agentes inmobiliarios no han concluido los trámites ante las dependencias gubernamentales correspondientes, ni cubierto las obligaciones que de ello se derivan.

Las obligaciones del municipio consisten en la prestación de servicios públicos, como recolección de desechos, seguridad, alumbrado etc., y sus atribuciones son el control y ordenamiento urbano y la infraestructura, así como atender los aspectos de la movilidad urbana. Sin embargo, es ajena su atribución el realizar obras en las colonias donde las áreas de cesión para el equipamiento, las cuales deben de otorgar los fraccionamientos nuevos, y que, al no ser de su propiedad, imposibilita el resguardo y mantenimiento de las mismas. Lo cual ejemplifica que los procesos administrativos no van acordes con los requerimientos de infraestructura y servicios que demandan los nuevos habitantes.

Para efecto de comenzar con el proceso de regularización, el suelo debe estar expropiado por la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra CORETT y reunir los requisitos de elección del suelo que las autoridades estatales, municipales, agrarias y la

institución. De manera posterior, el municipio da seguimiento a la tenencia del suelo para lograr su incorporación.

Aunque el proceso de incorporación de asentamientos irregulares ha tomado un proceso largo, persisten dentro del caso de estudio asentamientos en que su estatus frente a la regularización de la tenencia del suelo, no ha logrado la incorporación jurídica y administrativa para el municipio. Dichos asentamientos de origen irregular se concentran en la parte norte del corredor periurbano en el municipio de Zapopan. En esta zona, actualmente los usos de suelo son mixtos, comercio, servicios, industria y vivienda. Con la expansión de la ciudad fuera del anillo periférico desde los años 90, se instalaron bodegas y pequeñas industrias dentro de los asentamientos que en un origen eran viviendas de construcción. En la actualidad, los lunares urbanos son aprovechados para la construcción de pequeños condominios orientados para familias de clase media con viviendas pequeñas. No obstante, la mayoría de ellos sólo cuentan con algunos de los servicios básicos de agua potable, drenaje, electricidad y alumbrado público, con las carencias de infraestructura de salud, educación, seguridad etc.

En el Distrito Urbano ZPN-8 "Santa Ana Tepetitlán" varias colonias fueron asentamientos irregulares y ahora son ejidos incorporados por CORETT, PROCEDE o con base al Art. 56 de la Ley Agraria. Existen aún colonias con secciones de estas que son propiedad ejidal en proceso de regularización en base al Art. 56 de la Ley Agraria

Tabla 16 Asentamientos en proceso de incorporación para el desarrollo urbano

Expropiado	Irregular	En proceso
El Briseño	El Mante	Palmira
Los Periodistas	La Florida	
Agrícola	Tulipanes	
Fco. Sarabia	Los Cajetes	
Miguel de la Madrid	Agua Blanca Sur	
Agua Blanca Poblado		
Agua Blanca Industrial		
El Campanario		
Jardines de los Pinos		

- Ortorgan servicios y equipamientos de nivel básico para las zonas urbanas y rurales
- El crecimiento urbano está controlado y contenido en los perímetros de crecimiento de las centralidades.
- Centros de interés turístico y de administración gubernamental.
- Articulen el modelo policéntrico e impulsen el equilibrio de condiciones urbanas de prosperidad que generen unidades urbanas autosuficientes y con pertenencia territorial.

Los planes de desarrollo urbano correspondientes al año 2010 del Municipio de Zapopan contienen una serie de instrumentos y acciones para el mejoramiento, conservación y crecimiento urbano. Estas acciones se desarrollan de acuerdo los requerimientos administrativos y técnicos a corto, mediano o largo plazo. Resultado del análisis y estrategia de ordenamiento territorial se señalan una serie de objetivos puntuales tales como instalación de equipamiento educativo, áreas recreativas, ampliación y construcción de infraestructura vial y de servicios, las cuales se quedan en los documentos técnicos y no han logrado la ejecución para el desarrollo adecuado sobre todo en las zonas de asentamientos de origen ejidal. Por lo que el rezago ha continuado y se han acrecentado las carencias de infraestructura. Cabe señalar que cuando se pretende construir un desarrollo urbano nuevo se solicitan lo que el Código Urbano para el Estado de Jalisco define como áreas de cesión para destinos. Estas áreas de donación como se conocen, son espacios que el promotor inmobiliario debe escriturar al Municipio con el fin de dotar cierto equipamiento (educativo, salud, administrativo o recreativo) en el sitio de construcción del mismo para garantizar la demanda de sus habitantes. En contraste, se observa que en la mayoría de los nuevos desarrollos habitacionales bajan los estándares de urbanización. A través de diversos mecanismos administrativos no les son solicitadas las áreas de cesión para destinos y las condiciones de infraestructura son las mismas, por lo que continúa y sobresale la desigualdad urbana a medida que se emplazan más viviendas.

En el Programa de Desarrollo Urbano de Tlajomulco, los espacios verdes están destinados en los propios fraccionamientos privados y no se contempla que los nuevos desarrollos habitacionales destinen espacios públicos. Los espacios recreativos que se clasifican como espacios verdes como parques vecinales, unidades deportivas (EV) están inscritos en los fraccionamientos cerrados. De igual manera el equipamiento institucional (EI) que comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de

necesidades comunitarias como son servicios escuelas de todos los niveles, centros de salud, mercados municipales, casetas de seguridad pública, unidades administrativas entre otros,

La gestión territorial para redensificar las zonas habitacionales ya están inscritas en dicho Programa. El cambio de vivienda unifamiliar (una vivienda por lote) puede ser modificado a plurifamiliar horizontal (dos unidades de vivienda por lote) o plurifamiliar vertical (más de tres unidades habitacionales por lote en construcción vertical). Esta justificación de cambio de modalidad en la densidad habitacional se tiene que lograr a través de demostrar que el predio en cuestión cuenta con la capacidad suficiente e infraestructura de agua, drenaje, electricidad, vialidad y comunicaciones para albergar el excedente de población que la modalidad solicita y debe abastecer. El mecanismo propuesto de redensificación deja la posibilidad de acelerar la gestión administrativa, por lo que la producción inmobiliaria puede aplicarse en áreas ya urbanizadas y en proceso de consolidación.

Dinámica demográfica y producción de la vivienda

El análisis demográfico en el territorio ayuda a comprender quienes componen el tejido social, y cuáles son las características de los habitantes en el periurbano, grupos de edad, nivel educativo, ingresos, etc. Estos datos colaboran en el diagnóstico para acotar el tipo de equipamiento urbano que se requiere en el territorio.

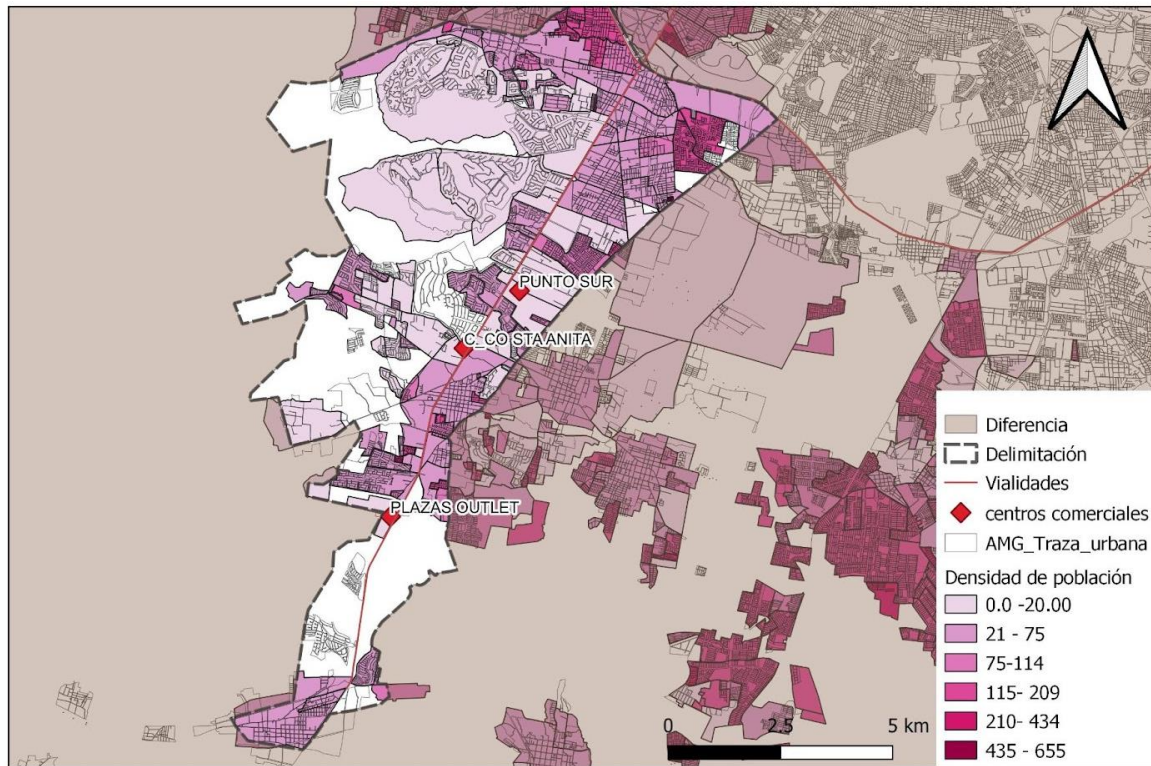


Figura 17 Densidad poblacional por colonia con datos del INEGI 2020

La densidad de población muestra la relación entre el número de habitantes por hectárea. Para efectos de asociar la densidad con el ordenamiento territorial se utiliza la variable de que se señala en la matriz de uso de suelo del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco. Dichos valores se relacionan con la densidad de población según el tipo de vivienda permitida en la zona. Por lo que se observa que, en fraccionamientos de alta plusvalía como El Palomar, Bugambilias y el Cielo tienen los niveles más bajos de población y en contraste Parques de Santa María y Parques del Bosque tienen niveles más altos. Lo que resulta interesante es que ambos fraccionamientos coinciden en densidad de población, sin embargo, tienen características muy distintas. Ambos tienen viviendas con lotes de 60 m² aproximadamente, y aunque ambos son fraccionamientos cerrados, las características formales y el mantenimiento urbano actual son distintos. Parques del Bosque representa a una población con un nivel económico superior y en el interior de los mismos tienen espacios recreativos privados en buenas condiciones. Parques de Santa María tiene una situación opuesta, los espacios comunes están en descuido.

Sobre los datos tomados en conjunto, los resultados no pueden sugerir que ciertos fraccionamientos son más densos que otros, pero solo representan una muestra ya que algunos fraccionamientos como Agua Blanca, La Florida contienen además de vivienda

bodegas e industrias, por lo que no representan la población que vive en el área y los resultados de densidad poblacional son menores.

A pesar de estas inconsistencias de datos se observa que la diferencia en cuanto a la densidad de población es menor en la parte poniente. Aunque con ciertas propiedades en el área urbana norte del caso de estudio. Fraccionamientos de origen irregular como El Briseño, Agrícola y Francisco Sarabia presentan una alta densidad poblacional.

En este territorio periurbano, la estructura social se conforma por núcleos familiares pequeños. Las colonias de origen ejidal localizadas al norte son las que tienen mayor número de ocupantes por vivienda, la cual no es representativa. La diferencia radica en el tamaño de la vivienda y no por el de sus ocupantes.

Tabla 17 Lineamientos para la vivienda según el Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco

Tipo de vivienda	Clave	Superficie mínima del lote m²	Habitantes por hectárea (máx)
Habitacional densidad mínima unifamiliar	H1-U	600	50
Habitacional densidad baja unifamiliar	H2-U	300	95
Habitacional densidad media unifamiliar	H3-U	140	165
Habitacional densidad media plurifamiliar	H3-H	260	210
Habitacional densidad alta unifamiliar	H4-U	90	290
Habitacional densidad alta plurifamiliar	H4-H	60	435

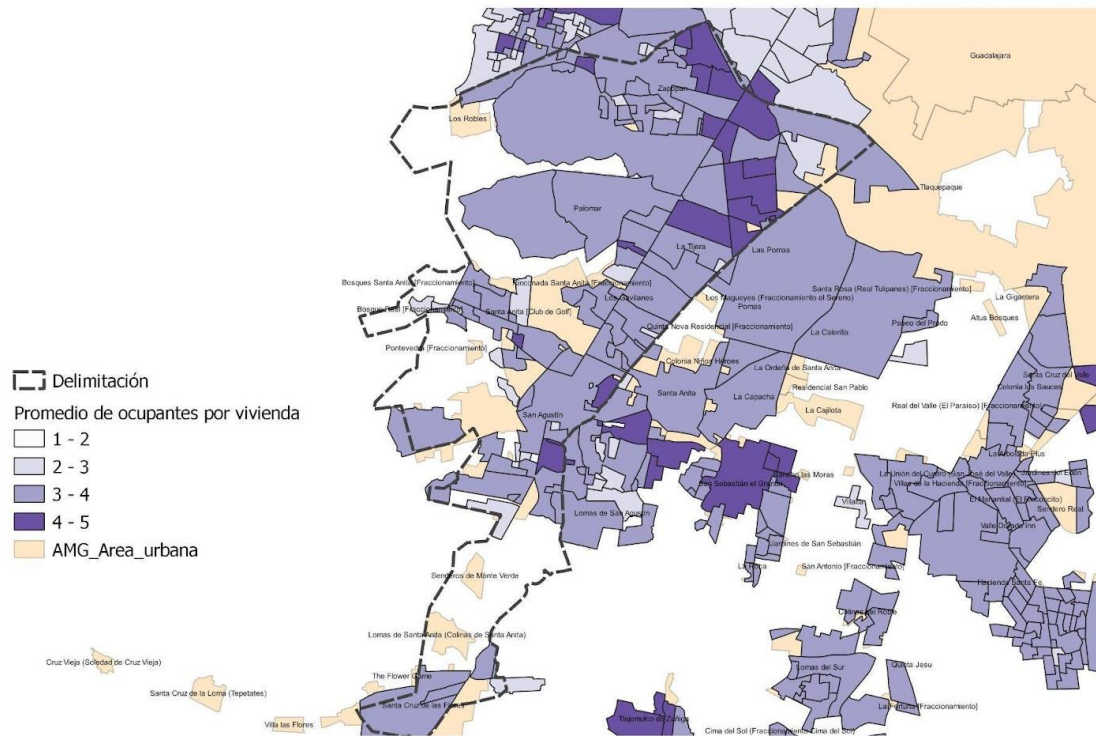


Figura 18 Promedio de ocupantes por vivienda por colonia INEGI 2020

Se requiere de una serie de elementos para que estos resultados asociados con la tipología de vivienda nos puedan dar una imagen más clara sobre las características de los fraccionamientos y barrios en el entorno periurbano, y cómo se concentran según su nivel socioeconómico. Lo que nos dará pauta para dimensionar las externalidades socio espaciales.

Determinantes del valor de la vivienda

Para definir el valor comercial de los fraccionamientos fue necesario emplear el valor de la vivienda, puesto que el valor comercial en metros cuadrados como se utiliza de manera usual no mostraba las diferencias en costo debido a la densidad de superficie. El costo por m2 puede ser similar para un fraccionamiento de alta densidad que para el de densidad mínima, sin embargo, la diferencia radica en que están condicionadas a la superficie

determinada según la densidad indicada y construir un máximo dentro de la misma por el Plan de Desarrollo Urbano. Esto puede indicar que los fraccionamientos de alta plusvalía imponen un valor en el mercado de la vivienda.

Las primeras ofertas inmobiliarias en el periurbano como son Ciudad Bugambilias, El Palomar y Santa Anita marcaron una pauta en el territorio en el aspecto social y económico. Se insertaron en una parte privilegiada contigua al Bosque de la Primavera, alejados de la urbe. Desde el año 2004 se solicitaron licencias de urbanización de grandes complejos habitacionales en el Municipio de Tlajomulco. Promociones inmobiliarias que surgieron en el corredor periurbano acompañadas de centros comerciales. Cabe señalar que, aunque se autorizaron las urbanizaciones, se han construido por etapas, pero esta gestión territorial permitió los mecanismos de reservas territoriales a corto y mediano plazo para dar pauta a que la franja esté destinada para los fines y convenientes que en el proceso tuvo ajustes en el ordenamiento territorial.

De esta manera se abrió la posibilidad a ofertar urbanizaciones de mayor densidad. La demanda inmobiliaria visualizó en el periurbano ofertar vivienda para sectores económicos de tipo medio que buscaron una calidad de vida distinta. Debido a que, en el interior de la ciudad, además del encarecimiento de la misma, los proyectos inmobiliarios encontraron insertar vivienda de tipo medio económico con lotes de menor superficie.

VALOR DE LA VIVIENDA EN EL CORREDOR PERIURBANO

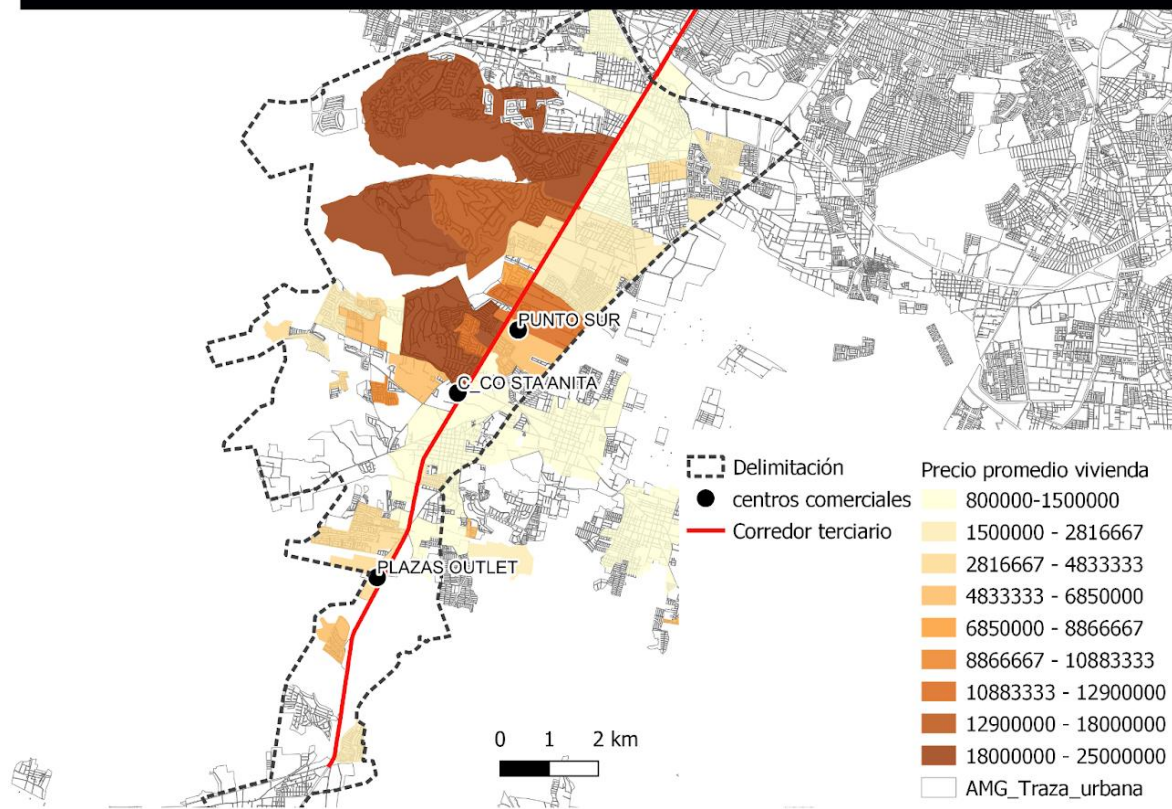


Figura 19 Valores de la vivienda, con datos del IEEJ abril 2021

Tabla 18 Características de la vivienda asociadas con el valor en el corredor periurbano

Tipo	Clasificación	Rango precio x vivienda en peso MXN
Residencial	H1-U/H2-U	\$15'000,000-\$20'000',000
Tipo Medio	H3-U	\$11'000,000-\$18'000,000
Interés social medio	H3-H/H4-U	\$1'200,000-\$ 7'000,000
Interés social nivel bajo	H4-U/H4-H	\$800,000- \$1'000,000

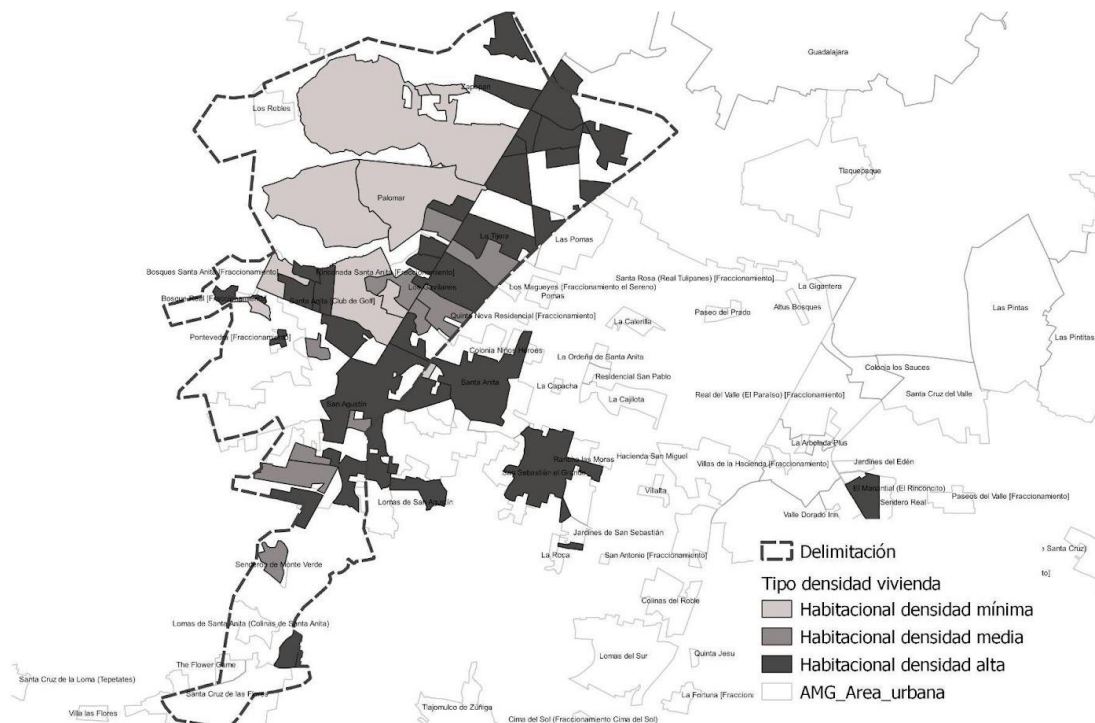


Figura 20 Tipo de vivienda según el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco

Tendencia del mercado inmobiliario, desarrollos urbanos cerrados en el periurbano

La tendencia del mercado inmobiliario, es adaptar el modelo de urbanización cerrada a todos los estratos sociales. Este modelo es un nuevo modo de mercantilización no sólo es para los fraccionamientos de alto nivel, es utilizado además para atraer a nuevas familias al periurbano. En la franja periurbana surgieron urbanizaciones amuralladas comenzaron con la obtención de permisos para las licencias de urbanización desde el 2004 las cuales se construyeron por etapas, por lo que aún se encuentran en proceso de construcción. Es el caso de Nueva Galicia, Villa California, Senderos Monte Verde, Bosques de Santa Anita son grandes desarrollos habitacionales con estas características.

La arquitectura en núcleos habitacionales a menor escala llamados cotos (pequeños fraccionamientos habitacionales cerrados) es homogénea, algunos prototipos de vivienda con el diseño similar para armonizar la imagen urbana interna, de manera que limita a los habitantes a personalizar su vivienda mediante un estricto reglamento de construcción interno. El equipamiento recreativo como terraza, alberca o área de gimnasio se oferta

como amenidades para dichos núcleos, la cual debe solventarse por ellos mismos, y el municipio se deslinda de ofrecer el equipamiento público.



Figura 21 Prototipo de vivienda en el fraccionamiento Villa California

El capital inmobiliario en la planeación y transformación territorial

Geografía terciaria en el periurbano

En el contexto de la reestructuración urbana del entorno periurbano, la producción inmobiliaria de tipo comercial y servicios muestran una tendencia en la elección de dicho territorio. El marketing urbano en que se han convertido los centros comerciales han llevado expresión de fragmentación urbana debido a la actividad de consumo que se realiza en el interior y la nula relación socio espacial con el contexto en que se ubica.

El centro comercial Plaza del Sol aperturado en 1979 sobre el eje vial López Mateos se ha conformado como un corredor terciario. El desarrollo de fraccionamientos habitacionales de tipo medio y alto se construyó en las franjas paralelas al eje vial con usos de suelo comercial y de servicios. Esto fue un proceso paralelo con las Plazas Outlet en el 2005, se instaló al final del corredor como un elemento detonador de especulación inmobiliaria.

El mosaico territorial en el espacio periurbano muestra que la segregación residencial está relacionada a la morfología espacial de los fraccionamientos cerrados y a los arquetipos inmobiliarios inducidos. Los centros comerciales han detonado la diferenciación socio

espacial y económica. Los fraccionamientos habitacionales construidos a su alrededor van a la par de la promoción comercial.

En el corredor periurbano terciario se localizan centros comerciales que se pueden clasificar en distintos niveles según los servicios y el número de locales comerciales que contienen. Tres centros comerciales destacan por su magnitud, contienen características similares, como son tienda “ancla” o departamental, salas de cines y más de cien locales comerciales. Como se mencionaba, Plazas Outlet, la primera instalada en la periferia urbana en el año 2005, Punto Sur en 2018 y un año más tarde Galerías Santa Anita. Destacan otros núcleos comerciales como Mega Comercial, Walmart, Sams, Urban Center, La Rioja y Costco.

Los centros comerciales Punto Sur y Galerías Santa Anita pueden conformar nuevas centralidades terciarias a los fraccionamientos cerrados continuos que atienden a la nueva demanda de los pobladores de un nivel socioeconómico alto y medio alto. Tanto estos nuevos habitantes, al igual que los de otras zonas, utilizan estos arquetipos como espacios recreativos y de consumo. Buscan estilos de vida enfocados a una homogeneización de los espacios del consumo, es decir, centros comerciales marketing con comercios y servicios de tipo franquicia, empresas en su mayoría transnacionales que ofrecen el *status* deseado.

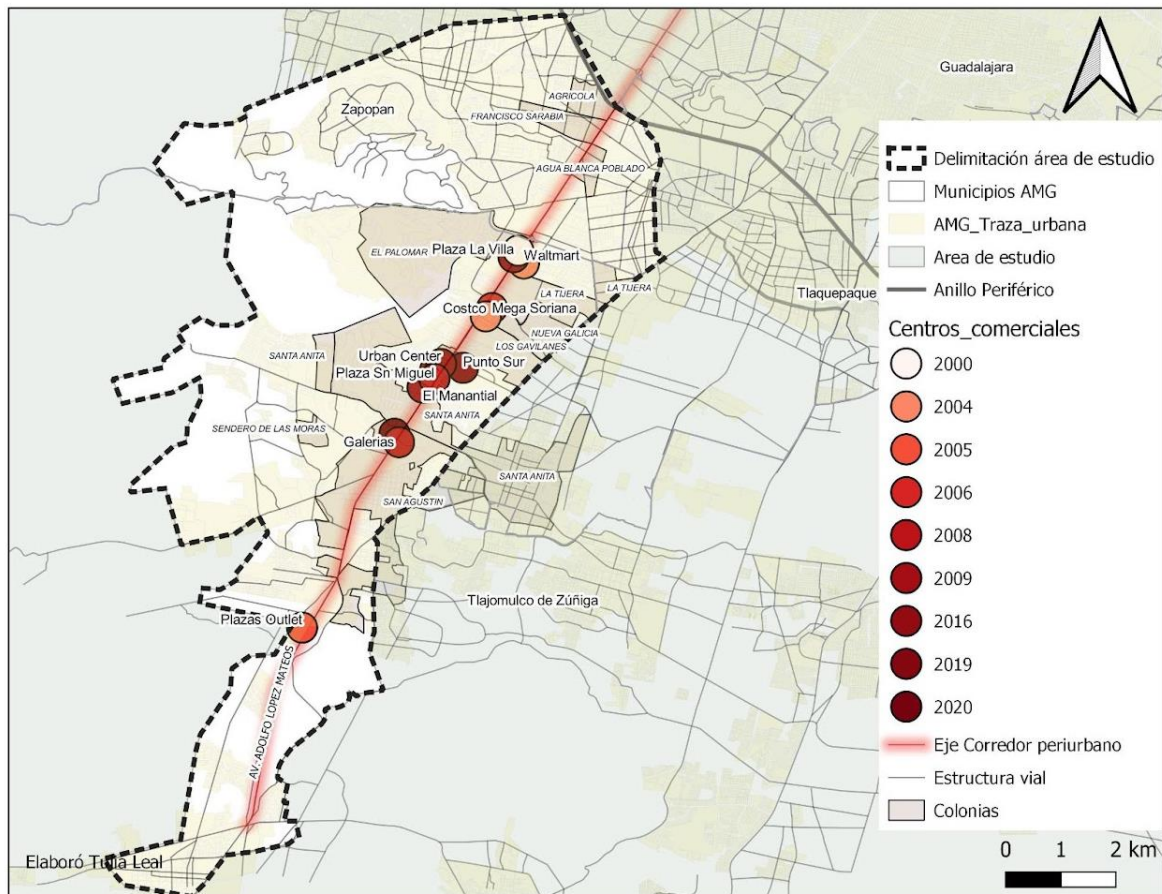


Figura 22 Centros comerciales en el corredor periurbano

La verticalización en el periurbano, el caso del centro comercial Punto Sur.

Aunque el centro comercial Punto Sur no fue el primer edificio vertical en el periurbano, si se convierte en un detonante de especulación inmobiliaria y de un cambio de estratificación social y urbana en el territorio. En el polígono ubicado del centro comercial “Punto Sur”, el uso de suelo está marcado como AU/28 RTG CS- C 06 (Área Urbana receptora de transferencia de derechos con uso de suelo servicios y comercio centrales). En el contexto territorial se considera poco probable imaginar la construcción de un inmueble vertical de esa altura en un paisaje periurbano, además de recibir derechos para la construcción de más niveles de los que predominan en la zona. De manera conjunta, se observa que el resto del área se destina al proyecto inmobiliario, un fraccionamiento habitacional de tipo medio, como un área de control especial, en la cual no se especifica en los documentos técnicos cómo son los lineamientos del control de la edificación. Estos planes fueron diseñados desde el 2010 y la última actualización corresponde al 2014. Cabe señalar que

el desarrollo inmobiliario “Punto Sur” que se conforma por el edificio comercial y de servicios en altura y el fraccionamiento habitacional, comenzaron operaciones a partir del 2018. Otro punto importante que resalta es la estrategia vial, no existe conexión entre los distintos desarrollos habitacionales, por lo que se acrecienta la segregación espacial entre los mismos y los futuros fraccionamientos que son de tipo cerrado. Así mismo, la infraestructura urbana es carente, los futuros habitantes de la zona tendrán que sujetarse a los servicios privados, que el propio diseño urbano contemple, ya que no están contemplados en el Plan de Desarrollo Urbano. Puede observarse en la traza urbana, como los fraccionamientos cerrados se insertan como piezas del mosaico como un sistema dinámico y complejo (Salazar, 2014). En la actualidad, puede observarse que las reservas urbanas a corto plazo y sujetas a control especial, han sido utilizadas para desarrollos habitacionales que van de acuerdo a la oferta y demanda del mercado inmobiliario.

Figura 23 Segmento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Los Gavilanes" 2014



Figura 24 Centro Comercial Punto Sur

Dinámica de la diferenciación socioespacial.

El impulso del modo de producción capitalista asiste a una reorganización de configuraciones espaciales y de formas urbanas. El desarrollo espacio- temporal desigual bajo intereses industriales y financieros establecen modos conflictivos de ciudades distópicas. (Harvey, 2004). El espacio rural ha sido absorbido y destruido por la producción posindustrial y la especulación financiera, en una continua transición por lo urbano abre las posibilidades para la acumulación del capital (Merrifield, 2011). El territorio periurbano contiene distintos procesos de agrupamiento mismos que son resultado de los procesos de la producción inmobiliaria. Algunos se expresan como patrones espaciales de formas que responden a lógicas sociales muy diferenciadas. Los conceptos sobre la forma de expansión urbana que se enlazan sobre los efectos socio espaciales se pueden retoman en la clasificación propuesta por Marcuse (2001) que define en términos espaciales la división en el concepto de segregación. Para en el estudio de caso se utilizan dos conceptos clave:

- El barrio, omo área de concentración espacial por renta o por el funcionamiento del mercado privado de bienes inmuebles y vivienda, y
- El enclave, núcleo espacial en el que los miembros de un grupo de población en particular, autodefinido por particulares razones, con la finalidad de proteger y mejorar su desarrollo económico, social, político y/o cultural (Marcuse, 2001).

La finalidad de realizar una caracterización de los enclaves es designar distintas realidades sociales y territoriales. Al presentarse como espacios discontinuos, desconectados, o insertos en realidades socio espaciales ajenas en un mismo territorio que corresponde a la sectorización inducido. Dicha distinción de enclaves urbanos socio espaciales permite conocer la lógica de la producción inmobiliaria hacia la oferta de fraccionamientos habitacionales cerrados. lo cual responde a una demanda de habitantes que buscan por un lado seguridad social, y que corresponde a el tipo de vivienda que pueden adquirir. En el transcurso de consolidación de este territorio periurbano se observa una creciente preferencia por diseños urbanos de tipo cerrado que ofrezcan ciertas amenidades. Por otra parte, son territorios que son administrados y organizados de acuerdo a las exigencias de sus habitantes. Los planes y programas de desarrollo urbano van respondiendo a esas demandas y necesidades de acuerdo a la presión social, política o de intereses privados.

Las producciones de espacios fragmentados se distinguen por éstos enclaves socio-espaciales, en los siguientes grupos:

Enclaves socio-espaciales cerrados: centros comerciales, condominios cerrados de mediano a alto poder adquisitivo

Enclaves socio espaciales abiertos: agrupamientos habitacionales simbólicamente aislados.

La segregación socio espacial en el sentido morfológico se denota a través de dichos enclaves socio-espaciales cerrados en la parte poniente, mientras los abiertos predominan en el oriente, donde la frontera urbana es notable. Además, se localizan más centros comerciales con servicios recreativos y en donde los habitantes de los fraccionamientos cerrados de clase media y alta pueden desplazarse sin complicaciones porque cuentan con medios de transporte privado. Los núcleos habitacionales de distintos tipos podrán estar espacialmente próximos, sin embargo, los habitantes de las colonias de tipo abierto se aíslan de una forma simbólica y los espacios abiertos son escasos.

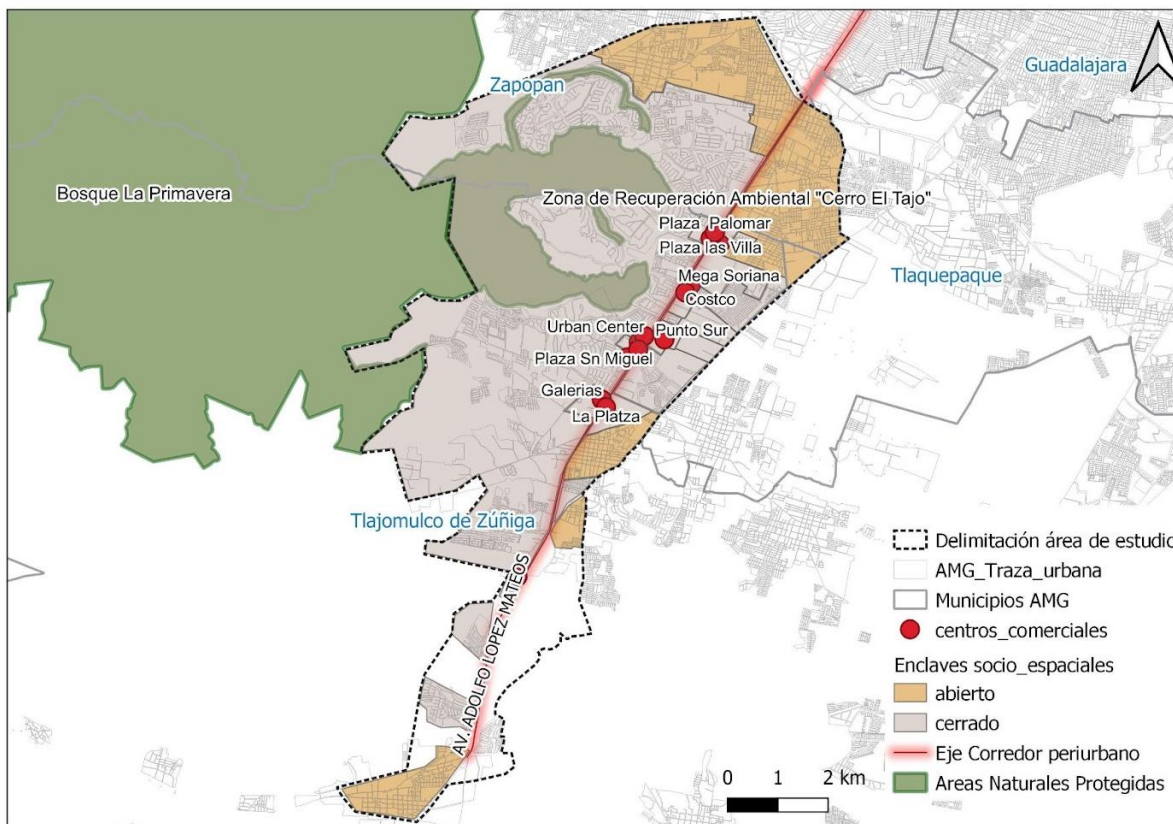


Figura 25 Enclaves urbanos espaciales en el periurbano

Fronteras urbanas y sociales en el periurbano

El exceso de fraccionamientos cerrados facilita los permisos de acceso restringido en vialidades internas, con la práctica de concesión o comodato administradas por particulares, cabe señalar que en el marco jurídico no existe tal figura, sin embargo, en el espacio fragmenta con las fronteras urbanas entre conjuntos habitacionales (Pfainstein, 2018). La división espacial en el corredor periurbano marcada por el eje vial López Mateos, reproduce dos fronteras urbanas físicas. La cartografía utiliza de indicadores de uso de suelo, densidad y tipología habitacional. En el lado poniente predomina la zona habitacional de mayor plusvalía, fraccionamientos de tipo cerrado y el Área Natural Protegida El Bosque La Primavera.

Frontera urbana Poniente

Contiene la mayor parte de los centros comerciales como Galerías Santa Anita y La Gourmetería de gran atractivo para los consumidores de los fraccionamientos de alta plusvalía. Aunque en la zona norte se localizan asentamientos de origen irregular como El Briseño o Santa Ana Tepetitlán. Es una zona con una estrategia vial insuficiente para el número de desarrollos urbanos que se están construyendo. Cabe mencionar que Plazas Outlet no genera la misma plusvalía por el tipo de comercios y servicios que ofrece, es un centro comercial que en su mayoría es visitado por clientes foráneos o que no viven en la zona. La oferta habitacional es altamente atractiva por la situación paisajística que ofrecen sobre todo los conjuntos habitacionales contiguos al Bosque La Primavera.

Frontera urbana oriente

El centro comercial Punto Sur es un elemento clave que transforma la frontera oriente, y el cual genera especulación inmobiliaria. En el Plan de Desarrollo Urbano está ya destinada un área para vivienda de tipo cerrado. En la parte norte se localizan al igual asentamientos de origen ejidal, sin embargo, la producción inmobiliaria encuentra potencial para desarrollar pequeños fraccionamientos cerrados. Núcleos habitacionales pequeños con pocas viviendas que se insertan en las manzanas y sólo se distinguen por la tipología de construcción distinta en el entorno. Los servicios educativos privados y salones de eventos al igual se han emplazado en esta zona por que el precio del suelo es menor con respecto a espacios más centrales. Cabe señalar que la accesibilidad es reducida por el estado de la infraestructura vial.



Figura 26 Vista al Centro Comercial Punto Sur desde el vial López Mateos Sur



Figura 27 Barrio de San Agustín



Figura 28 Barrio de Agua Blanca

A partir del indicador de marginación urbana propuesto por el Consejo Nacional de Población (CONAPO,2020) se conocen las carencias de falta de acceso a la salud, educación, viviendas inadecuadas y falta de bienes (Palacio-Prieto, 2004). Este indicador ayuda a la representación de la segregación socio espacial para entender una serie de

variables que influyen en este proceso de diferenciación. Los resultados de la medición indican que la parte norte del estudio de caso se presenta índices muy alta a alta de marginación, núcleos urbanos como La Tijera, El Campanario, Los Cajetes y Santa Ana Tepetitlán y al Sur Santa Cruz muy alto, El Briseño, Francisco Sarabia, Agrícola, Agua Blanca y El Mante, y que presentan los mismos resultados desde el censo del 2010.

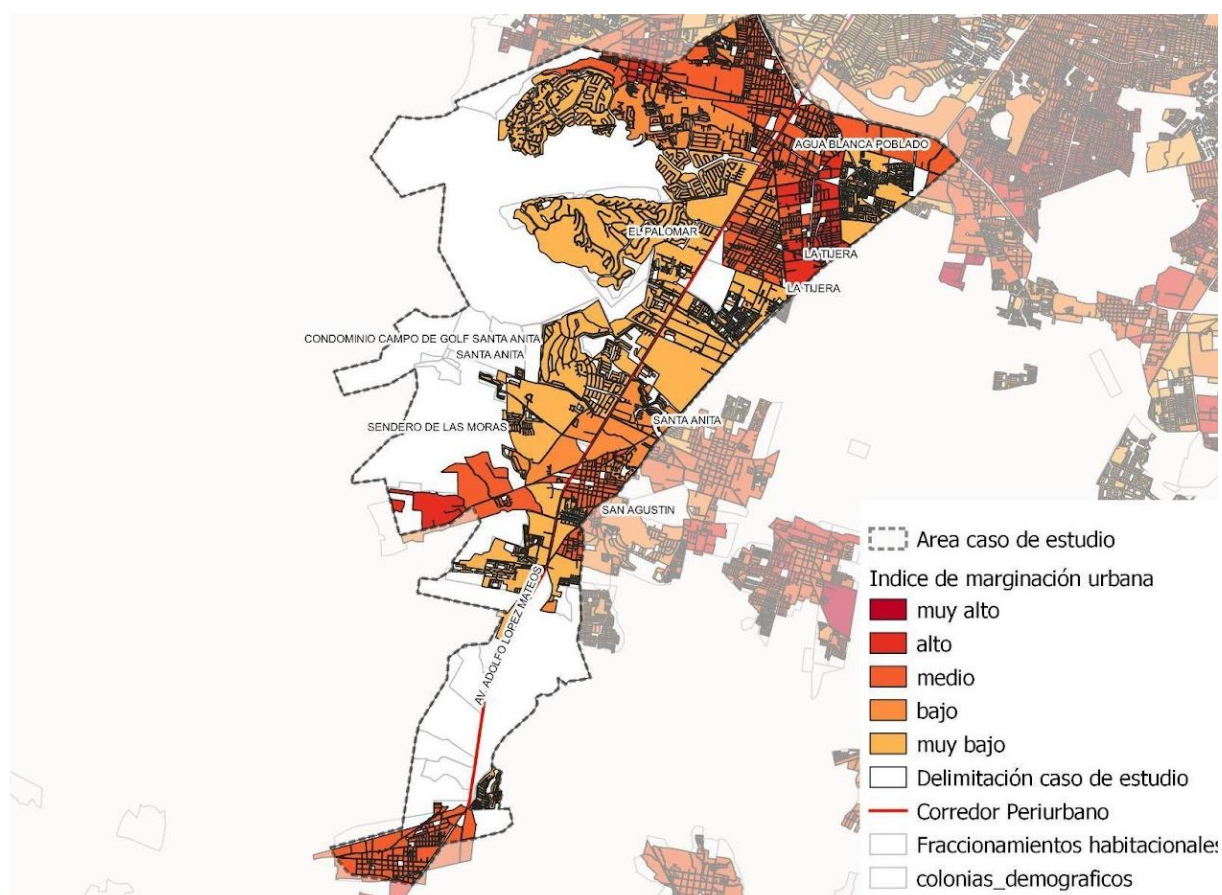


Figura 29 Índice de marginación urbana (CONAPO 2020)

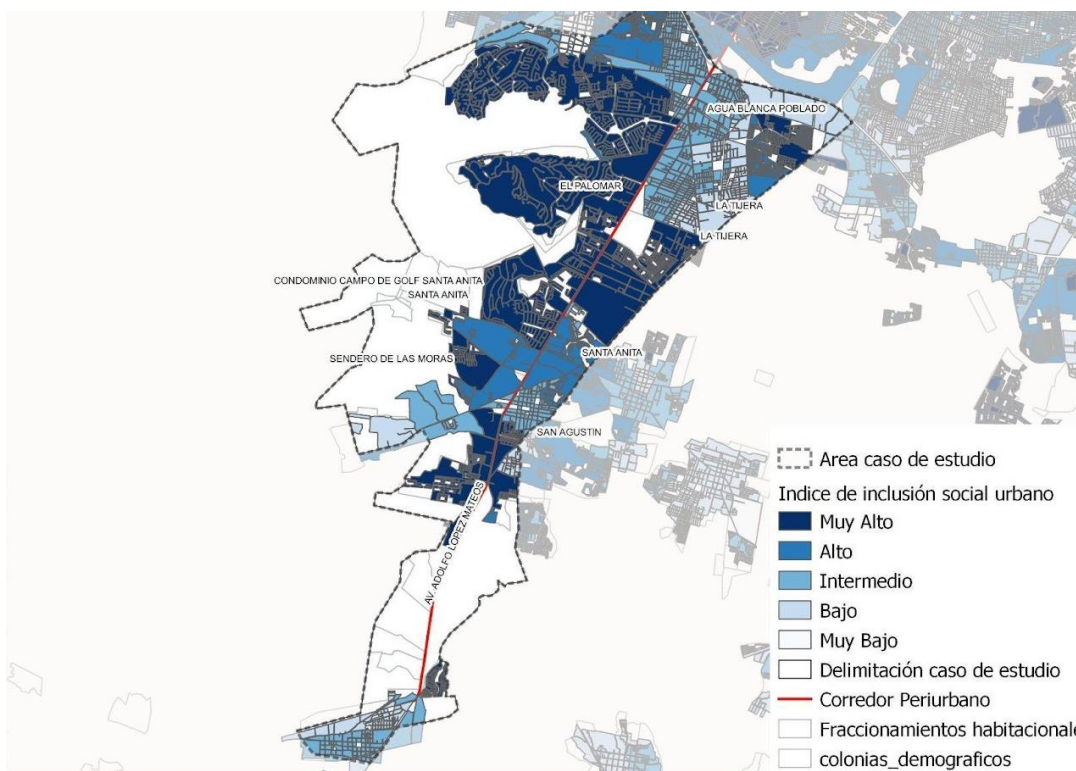


Figura 30 Índice de inclusión social urbano, datos del WRI 2021

World Resources Institute (WRI) realizó un estudio para evaluar la situación de desigualdad urbana y observar las condiciones de segregación espacial en algunas ciudades. El Área Metropolitana de Guadalajara está incluida en el estudio y como primer indicador utiliza el índice de inclusión social urbana (IISU). Este indicador se construye a partir de las siguientes variables censales: vivienda (calidad y espacio); servicios básicos de infraestructura (electricidad, agua potable, drenaje y saneamiento); productos duraderos; seguridad social y educación. Diagnostica la desigualdad habitacional territorializada y estudia de manera simultánea las carencias, por lo que resalta la situación de vulnerabilidad social en términos de la capacidad de los habitantes para obtener la infraestructura y equipamiento mínimo que garantice los servicios básicos.

Como se ha mencionado, el periurbano es un mosaico territorial en el suceden distintos fenómenos socio espaciales. La siguiente tabla, sintetiza dichos fenómenos con base al análisis de los indicadores anteriores y de los resultados poblacionales y económicos en el periurbano.

Tabla 19 Diferenciación socio espacial en el corredore periurbano sur del AMG

Tipo de diferenciación socio espacial	Descripción y enclaves urbanos por fraccionamiento.
Segregación residencial	Disposición espacial, proceso social y el papel del mercado inmobiliario. Aparición de shopping centers y otros megaproyectos en la ruptura espacial. Enclaves: Santa Anita, Punto Sur
Segregación residencial excesiva	Desarrollos habitacionales con similitudes socioeconómicas. Enclaves: Ciudad Bugambillas, El Palomar, Santa Anita, Nueva Galicia, Villa California y Alta California.
Micro segregación	Se trata de condominios para clases medias en barrios de tipo popular periférico con fuerte contraste social. Enclaves: La Tijera, Agua Blanca, El Campanario, Tulipanes
Gentrificación sin desplazamiento en la periferia.	La llegada de hogares de mayor nivel socioeconómico a un área de vivienda conformada por familias de bajos ingresos y el alza de en los precios del suelo y en los inmuebles que el cambio anterior desencadena. Enclaves: La Tijera, Agua Blanca, El Campanario.
Segregación socio residencial	Dispersión de las funciones comerciales y residenciales, atracción de las clases medias en sus alrededores. Cambio en el patrón espacial.
Refeudalización espacial	Monumentalidad y lujo en inmuebles arquitectónicos, espacios que controlan a las clases sociales. Enclaves : Centros Comerciales Punto Sur y Galerías Santa Anita; Club de Golf Santa Anita.

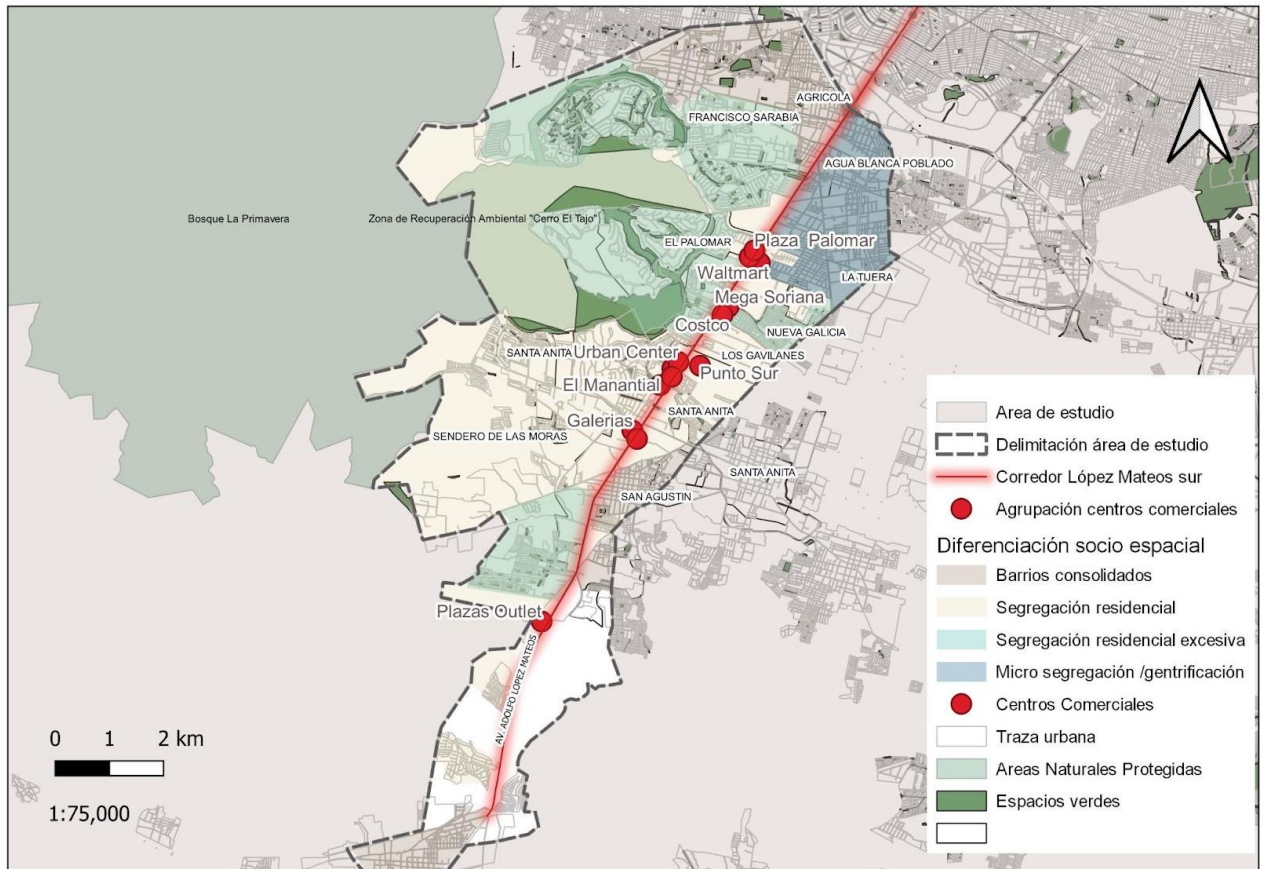


Figura 31 Diferenciación socio espacial en el corredor periurbano sur del AMG



Figura 32 Vista panorámica desde el Fraccionamiento El Origen, Junio 2021

Conclusiones

Las contrariedades en el periurbano como la oferta de vivienda masiva con carencias de infraestructura y servicios muestran que los municipios permiten la explosión de los núcleos urbanos cerrados de acuerdo a las demandas del mercado inmobiliario. El equipamiento urbano básico queda en el capital privado por lo que deja a la administración pública con menores obligaciones para la dotación de servicios públicos. Por lo que abordar la caracterización del caso de estudio se realizó a través de una metodología multidimensional donde se abordan aspectos sociales, espaciales, políticos y económicos.

En cuanto a la gestión territorial, el sistema de ordenación territorial requiere el plan de desarrollo urbano como requerimiento técnico y jurídico para la ejecución de proyectos urbanos. La simulación y ajuste de los instrumentos y mecanismos por parte de los actores administrativos llevan ajustes del modelo territorial para la concreción de intereses de terceros y poco enfocados para un adecuado crecimiento urbano.

Los lunares de vivienda privada comienzan a surgir en asentamientos de origen irregular. El alto costo de los predios en zonas de tipo medio y residencial dificulta la demanda de vivienda de interés medio, por lo que en pequeños predios se insertan cotos en barrios populares y los nuevos habitantes se auto segregan.

La acumulación de producción habitacional acelera e intensifica el proceso de transformación territorial sobre el ejido periurbano. Dando cuenta de diversos procesos socio espaciales los cuales contienen externalidades socio espaciales. Los modos de vida son diversos y el desarrollo de la vida cotidiana se desdibuja por las barreras físicas y económicas consecuencia de la gestión territorial inadecuada. Los resultados aquí presentados pretenden ofrecer un panorama del mosaico socio espacial en territorios periurbanos, un mosaico que contiene ciertas peculiaridades que deben analizarse a una escala menor. Por lo que en el capítulo siguiente se detallan procesos en escala barrial que logra distinguir varios procesos en un territorio que aparente ser homogéneo.

Capítulo 5. Micro caso de estudio, perspectiva de la segregación socio espacial

El periurbano se fortalece con la complicidad de los negocios inmobiliarios y las familias residentes o los futuros habitantes que están en búsqueda de modos de vida en el suburbano (Mattos, 2015). Esta tendencia hacia la localización de actividades terciarias es una expresión de procesos en las metrópolis del uso desmedido del automóvil para acceder a la vivienda, servicios, comercio y ocio en el espacio, en este caso sobre un corredor urbano (Capel, 1993).

Analizar en qué medida los complejos inmobiliarios se ubican dentro de una zonificación del territorio acentúa la importancia de conocer las transformaciones socio espaciales. Los complejos habitacionales de tipo cerrado fueron construyéndose dentro de los usos terciarias del corredor. En este sentido se mezclan sin alguna restricción marcada en los instrumentos de planificación. Dentro del trabajo de campo se observaron varias colonias que presentaron estas características de heterogeneidad. Estas impresiones en el trabajo de campo dieron lugar a una investigación a nivel micro del caso de estudio para conocer a detalle las disimilitudes en la producción inmobiliaria.

Para la elección del micro caso de estudio se analizó sobre varios asentamientos los cambios que han sido significativos en la transformación de crecimiento de la periferia. Durante los recorridos de trabajo de campo se observaron procesos de consolidación de áreas habitacionales, mientras que en otros surgen cambios de uso de suelo que, si bien ayudan a tener una diversidad en los barrios, son usos industriales, de servicios mezclados con los habitacionales; por lo que repercute en externalidades sociales, conectividad, movilidad

En especial interés resulta sobre los fraccionamientos El Campanario, Tulipanes y La Tijera que componen un polígono de usos de servicios, y comercio, y tienen características sociales y económicas similares. Esta zona es la que se consolida a mayor velocidad por su cercanía con viales colectores como el Boulevard López Mateos y el Anillo Periférico Sur. En estos asentamientos de origen ejidal, se instalaron grandes bodegas e industrias en los principales corredores viales. Comercios y servicios como talleres e industria manufacturera de menor escala se mezcla con la vivienda de autoconstrucción. A medida que se oferta vivienda en el periurbano se distingue la instalación de pequeños fraccionamientos habitacionales cerrados de tipo medio y terrazas para eventos sociales dentro de un contexto de usos de suelo diverso. Además de numerosos centros educativos

privados de todos los niveles y hospitales privados del corredor periurbano. Por lo que se acota el micro caso de estudio a estos fraccionamientos para analizar qué procesos de diferenciación socio espacial en lo particular suceden dentro de este territorio.

El análisis comprehensivo del micro caso de estudio se compone de la recopilación sistemática de los datos para caracterizarlo. En primer orden, la composición social y económica que permiten conocer de grupo social se analizará. De esta forma permitió poder elaborar un cuestionario enfocado hacia las preferencias de la localización de la vivienda, movilidad, modos de consumo y relación socio espacial con el resto del entorno. Al utilizar la técnica de entrevista a un grupo enfocado contribuye para la descripción del espacio y del territorio, en el análisis de percepción mental se formaliza el discurso a partir de datos cuantitativos (Mazurek, 2006). Por lo que los resultados pretenden esclarecer si la proximidad física de distintos grupos afecta la integración de grupos excluidos en varias dimensiones: acceso a oportunidades, interacción entre grupos y representaciones simbólicas de comunidad.

Otro aspecto que se retoma para este ejercicio es conocer el origen jurídico territorial. La mercantilización del espacio de la vida ejidal responde a los planteados por instituciones financieras, a la producción inmobiliaria y revela las condiciones de desventaja del ejidatario al vender su propiedad, y de manera posterior, al que la adquiere (Rodríguez et al ,2019). Es así que se ubica la condición jurídica de la propiedad y la vulnerabilidad a la que se enfrentan los habitantes.

En el análisis de la ideología política, se muestra un ejercicio crítico sobre las estrategias de planificación urbana, en la que se utiliza una comparativa cronológica que permita discernir las diferencias, esto a partir de una metodología utilizada por y aplicada en caso de estudio por Hidalgo et al., 2020 . Esta metodología se enfoca en el análisis de políticas y programas de vivienda social a partir de una serie de ejes críticos. Para este ejercicio de análisis se utiliza sólo un componente: argumentos sociales, políticos y económicos que sustentan cada política o programa. Reduciendo de esta forma las estrategias empleadas en los planes de desarrollo urbano que se deja en evidencia con el trabajo de campo.

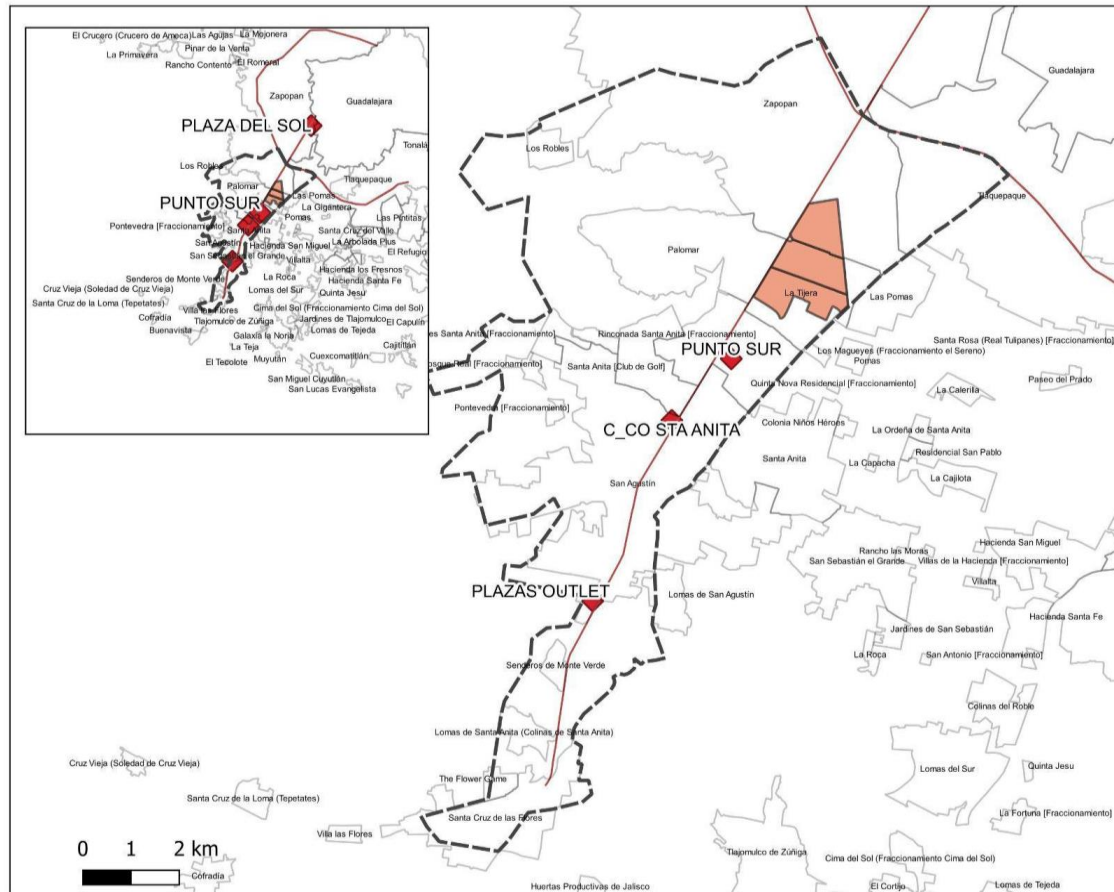
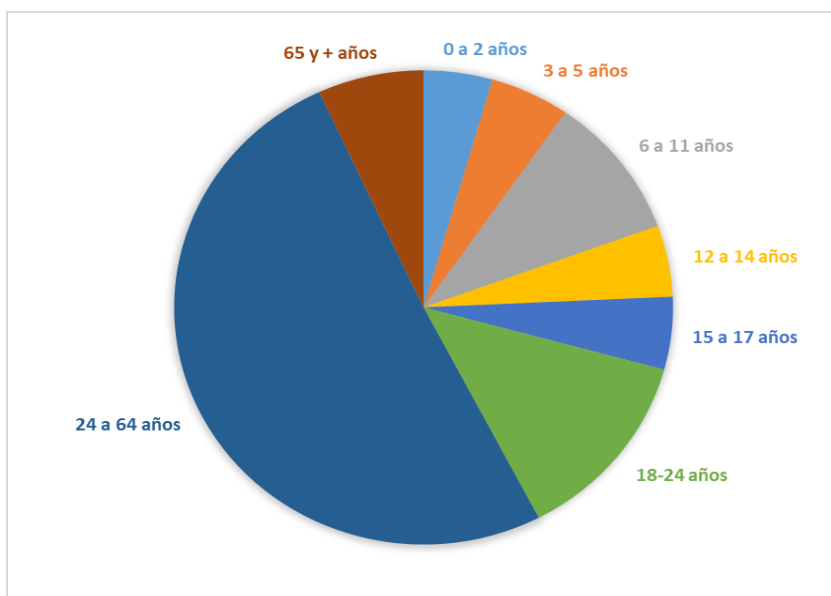


Figura 33 Ubicación del micro caso de estudio dentro del corredor periurbano sur

Caracterización socio demográfica de la zona de estudio.

El corredor periurbano es un territorio diverso, tanto por los usos de suelo como por las características de su población. Para efectos de analizar la diferenciación del territorio en el micro caso de estudio, se analiza la composición socioeconómica, esto nos permite conocer la estructura social actual y a su vez el comportamiento futuro del uso habitacional. La información presentada además permitirá establecer el escenario tendencial del periurbano, en cuanto a políticas de vivienda.

Tabla 20 Distribución de la población con datos del INEGI 2020



Como puede observarse, la mayor parte de la población está en una edad adulta y productiva, la población joven de 15 a 24 años representa un cuarto de los habitantes, mismos que en un futuro pueden establecer familias.

En cuanto al nivel educativo, el grado promedio de escolaridad nos permite conocer el nivel de educación de una población determinada. Significa la media del conjunto de personas con el último año que cursó cada integrante; el resultado son los años que en promedio ha estudiado el grupo.

Tabla 21 Grado escolar por asentamiento urbano con datos del INEGI 2020

Asentamiento	Grado escolar	Equivalencia
La Tijera	14.44	bachillerato concluido
Tulipanes	9.41	secundaria terminada
El Campanario	10.19	1ero bachillerato

Consolidación de los asentamientos El Campanario, La Tijera y Tulipanes

La demanda de servicios en las áreas periurbanas sobrepasa el conflicto del régimen de propiedad de los asentamientos. El costo y demanda de los servicios provoca que los municipios queden rebasados para dotar lo que requieren los habitantes. En este proceso de transición de lo rural a urbano, los sistemas de cambio de uso de suelo conflictúan los servicios básicos de los habitantes que no pueden exigirlos por las condiciones jurídicas de los mismos (Lombard, 2016).

La administración pública municipal. la irregularidad que gestiona está la relacionada con los servicios públicos, con las áreas de donación, alineamientos de calles, áreas de riesgo, en suma, las situaciones que no cumplen cabalmente con los reglamentos municipales. En tanto que, para el gobierno estatal, la irregularidad se interpreta de manera similar, en función de las competencias que le otorgan las leyes. Por lo que aun cuando una gran parte de las colonias de origen ejidal ya hayan sido regularizadas en la tenencia del suelo, aún aparecen como irregulares ante las autoridades municipales y estatales (Fausto, 1999:7).

Con el propósito de reducir las normas y los requisitos técnicos mínimos para ofertar suelo a población de escasos recursos se introdujo una nueva modalidad para la práctica acelerada de promociones de urbanización y construcción progresiva. En 1984 se adiciona a la ley de fraccionamientos, introduce el fraccionamiento habitacional de objetivo social. Este mecanismo jurídico incentivó a los clientes potenciales del mercado inmobiliario irregular. Si bien ayuda a que se considerara la vivienda y su entorno no como un producto terminado, sino como un proceso constructivo donde participaban los mismos habitantes, dio origen a una tipología diferente de promociones urbanas. Las gestiones y prácticas persisten en la irregularidad, con la diferencia de jurídicamente debía intervenir una autoridad (municipal o estatal) en la gestión de este tipo de promociones, esto con el fin que se cumplieran las normas técnicas exigidas a los promotores inmobiliarios y a los compradores para introducir progresivamente los servicios e infraestructura faltantes a través de pagos al municipio. Las dependencias involucradas por parte del gobierno estatal en esa época fueron: el Departamento de Planeación y Urbanización, la Inmobiliaria y Promotora de Vivienda, la Inmobiliaria de Interés Público; y el Fondo Nacional de Habitaciones Populares fueron las que intervinieron en la gestión y promoción (Cruz & Palomar, 2002).

En el proceso de regularización de predios del Área Metropolitana de Guadalajara, el Congreso del Estado de Jalisco, en el año 1997 con el decreto 16,664 buscó la regularización de asentamientos humanos irregulares en propiedad privada. A través de este decreto se instaló el programa de registro de obra en Zapopan. el cual obtuvo un padrón de viviendas en asentamientos irregulares en el municipio. Continuaron dos decretos adicionales, pero fue hasta el año 2005 que el Decreto Estatal 20,900 logró la simplificación a través del mecanismo administrativo, con esto se logró la obtención de la certeza jurídica con el título de propiedad de los predios adquiridos (Jiménez, 2019)

En el caso del municipio de Zapopan, la regularización del fraccionamiento lo lleva a cabo la Comisión Municipal de Regularización instalada en el año 2015 para incorporar dichos fraccionamientos al municipio y éste pueda enajenar los espacios públicos como calles y equipamiento. con el fin de dotar obras de infraestructura como pavimentación de calles, banquetas, drenaje, agua y alcantarillado y equipamiento básico como escuelas y centros de salud. Los instrumentos jurídicos que se utilizan son el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco y el Decreto para la Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Humanos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Estado de Jalisco.

Por otra parte, el Instituto Municipal de Planeación Metropolitana (IMEPLAN) publicó en el año 2021 el Informe de Caracterización Social y de Entorno Urbano en Asentamientos Irregulares en Situación de Pobreza. Este informe buscó tener un primer acercamiento que conocer la población que habita en los asentamientos irregulares, esto con el fin de abordar el tema en la planeación metropolitana. Aunque los habitantes de esta zona no formaron parte de la muestra en las encuestas sobre las condiciones sociales, equipamiento e infraestructura, se muestran datos cuantitativos sobre el estado jurídico del mismo. Los asentamientos de origen irregular son El Campanario y Tulipanes, algunas manzanas se encuentran en proceso de regularización, y otras han sido expropiadas, por lo que puede someterse al proceso de incorporación anteriormente señalado. Los resultados que se presentan en el siguiente mapa fueron consultados a través de la plataforma de información geográfica SIGMetro. Este conjunto de datos pertenece al informe que se indica con anterioridad.

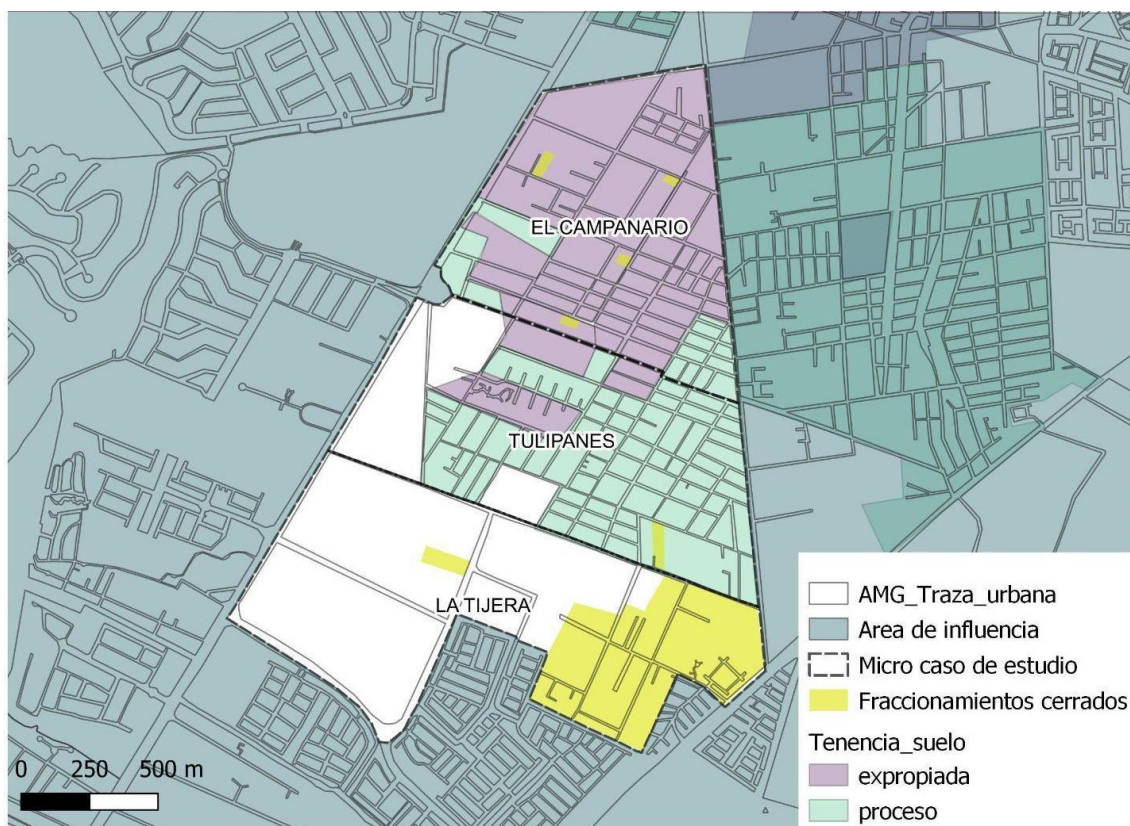


Figura 34 Estado jurídico de los asentamientos urbanos con datos del SIGMetro

Ordenamiento y gestión territorial.

Las colonias que se inscriben en este micro caso de estudio pertenecen a dos municipios del Área Metropolitana de Guadalajara. El Campanario al municipio de Zapopan, en tanto que Tulipanes y La Tijera al municipio de Tlajomulco de Zúñiga. Por lo que el tratamiento de la gestión territorial es distinto, por una parte, los instrumentos de planeación de Zapopan están más desactualizados, no dejando de lado que las políticas públicas de Tlajomulco desde hace más de dos décadas preveía un desarrollo urbano acelerado producto de la especulación inmobiliaria.

En la anterior administración pública de Tlajomulco de Zúñiga pretendió impulsar políticas públicas innovadoras a nivel local e internacional. Reconoció además en el foro ONU Hábitat 2019 que la fallida política de vivienda federal provocó una indiscriminada autorización de diversos fraccionamientos en Tlajomulco. Derivó que esta municipalidad se haya convertido en el territorio con mayor crecimiento de viviendas para pasar de 12 mil

479 casas a 198 mil 635 (según informe Tlajomulco 2019). Para conocer si dichas intenciones de control y gestión sobre las políticas urbanas se tendrá que evaluar con la actualización del Plan de Desarrollo Urbano Municipal que está en proceso. Sin embargo, lo palpable en el sitio son los resultados de la gestión actual territorial. La autorización de condominios habitacionales y comercios de gran escala, el aumento de problemas de movilidad, saturación de las vialidades, falta de servicios, principalmente la dotación de agua potable por mencionar algunos.

Si bien el marco normativo, el estado de Jalisco admite la figura del condominio y de conjunto habitacional y en la acción urbanística autoriza que las vialidades internas se conviertan en privadas, sin embargo, queda una laguna legal entre los conceptos. La práctica de la gestión territorial permite que las vialidades se concesionen para la administración por particulares. Esta facilidad para el promotor inmobiliario deja en atractivo la rentabilidad de los condominios cerrados. A falta de instrumentos que regulen las condiciones de construcción de obras mínimas de urbanización, ha permitido el aumento de producción habitacional amurallada (Pfannenstein et al., 2018).

El condominio El Campanario se suscribe en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano ZPN-8/06 Santa Ana Tepetitlán, en este caso se realiza una comparativa entre el plan de 2008 y 2012. Aunque el intervalo de publicación es corto, las diferencias de la propuesta para la gestión territorial son mínimas. El esfuerzo radica en la corroboración del estado actual del uso de suelo y las mismas propuestas para la intervención de la infraestructura urbano.

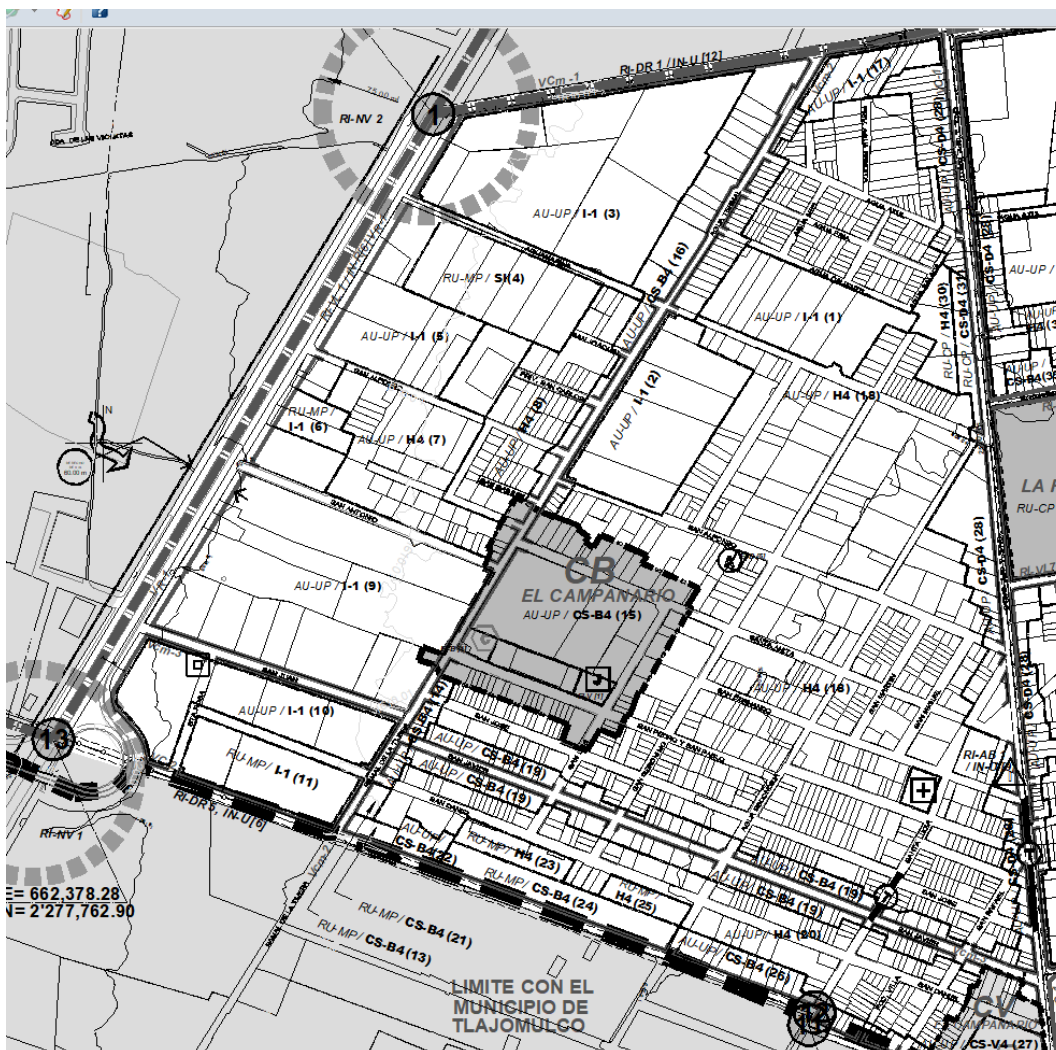


Figura 35 Segmento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano ZPN 08/06 Santa Ana Tepetitlán, Municipio de Zapopan 2008

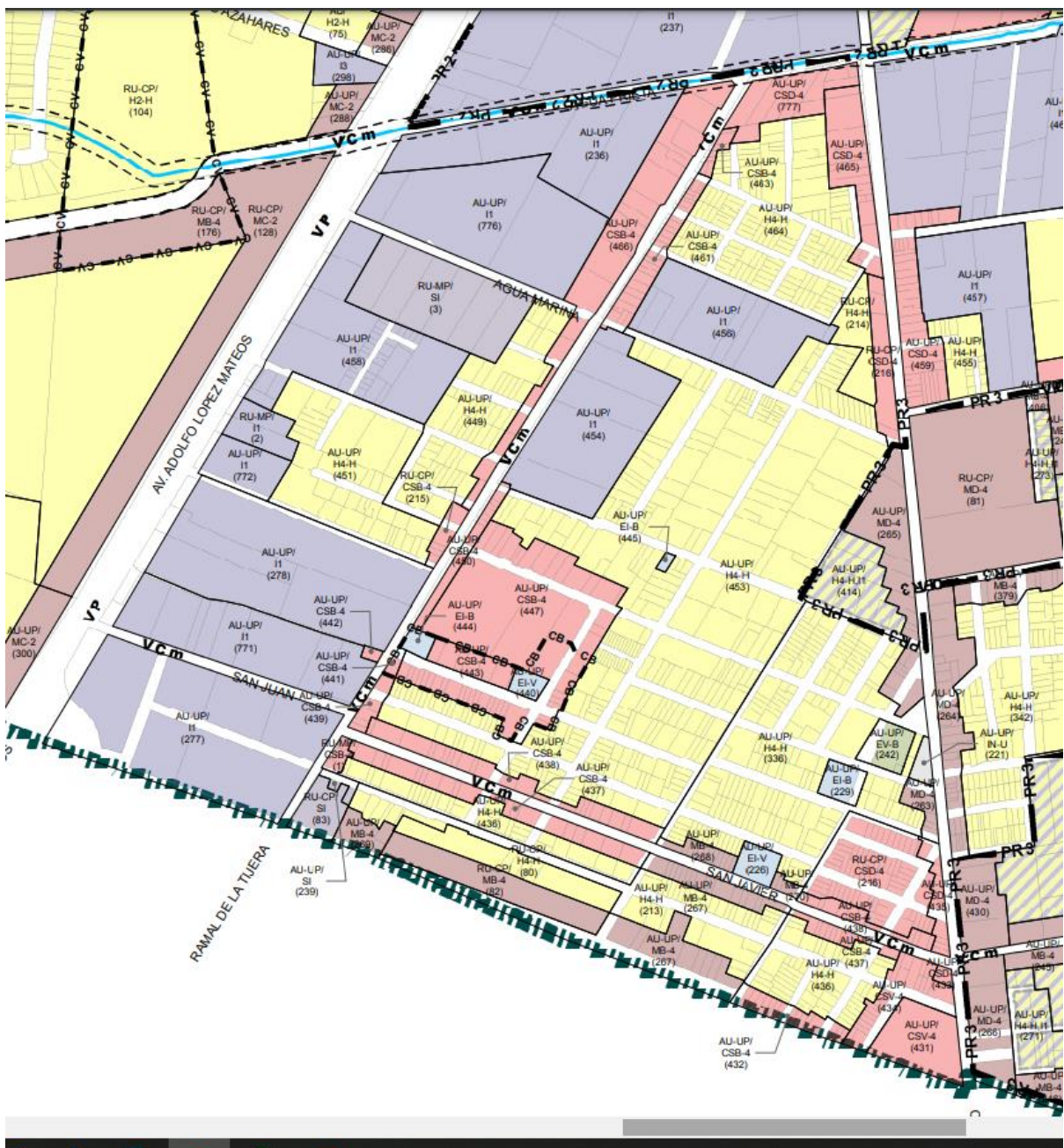


Figura 36 Segmento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano ZPN 08/06 Santa Ana Tepetitlán Municipio de Zapopan 2012

Conforme al documento base de la planeación urbana, cita lo siguiente:

“los centros barriales (CB) se señalan en forma indicativa en áreas en donde se considera que tendrán una relación adecuada con la población actual y futura a servir, y quedarán sujetos a precisarse a criterio de la dependencia municipal. Las

propuestas se toman en cuenta y se determinan en función de los criterios de distribución y dosificación de equipamiento. El radio de influencia del nivel de servicio barrial, corresponde a la unidad barrial, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que por lo general conforman el centro barrial, será a través de vialidades colectoras y colectoras menores.” (Tlajomulco, 2012)

En el caso del Centro Barrial propuesto en el Campanario se delimita un polígono en el que están contenidos lotes privados, sin embargo, en el documento no se especifica el mecanismo para que pueda efectuarse la estrategia de dotación de equipamiento urbano. Lo que deja entonces, es la posibilidad de la ubicación de comercios y servicios privados para los habitantes, esto por ende no garantiza las obligaciones del municipio.

Dentro de las acciones propuestas por el municipio corresponde lo siguiente:

Suelo urbano y reservas territoriales

- Controlar el crecimiento del distrito impulsando la ciudad compacta
- Consolidar los vacíos urbanos existentes en la región urbana consolidada y con el fin de evitar la expansión urbana hacia la periferia.
- Impulsar la consolidación de asentamientos humanos

Control de usos y destinos en predios y fincas.

- Desarrollar nuevas modalidades de vivienda, que permitan Incentivar un mejor aprovechamiento del suelo. En este apartado sugieren que los actores sean tanto del sector público como privado, abriendo la posibilidad del control del suelo urbano al mercado inmobiliario.
- Consolidar el uso habitacional para evitar la expansión urbana, así mismo adquirir predios para el equipamiento urbano, mejora de infraestructura y conexión de vialidades

Tabla 22 Comparación de las estrategias de la zona en los últimos instrumentos de control urbano y la actualidad

Año/Estrategia	2008	2012	Actualidad
Centro Barrial/ vecinal	delimitación del Centro Barrial	reducción del polígono del centro barrial	Inexistente
Densidad habitacional	Urbanización progresiva, habitacional de densidad alta unifamiliar	Urbanización progresiva, habitacional de densidad alta unifamiliar	Predomina la vivienda unifamiliar, sin embargo se está desarrollando la vivienda vertical,
Conexiones viales	Establece nodos viales sobre el Blvd. López Mateos	Desaparece la estrategia de los nodos viales	Inexistente
Equipamiento	centro de salud, primaria	centro de salud, primaria	centro de salud, primaria

Como se había mencionado, las colonias La Tijera y Tulipanes pertenecen al municipio de Tlajomulco de Zúñiga, y están contenidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Los Gavilanes”. En la revisión del documento, se describe una metodología correspondiente a análisis de campo y elementos socioeconómicos proporcionados por entidades gubernamentales. Sin embargo, lo que se encuentra en la estrategia, que cabe señalar solo corresponde a la zonificación de usos de suelo, es plasmar en la cartografía el uso actual de los mismos y la tendencia a la que siguen.

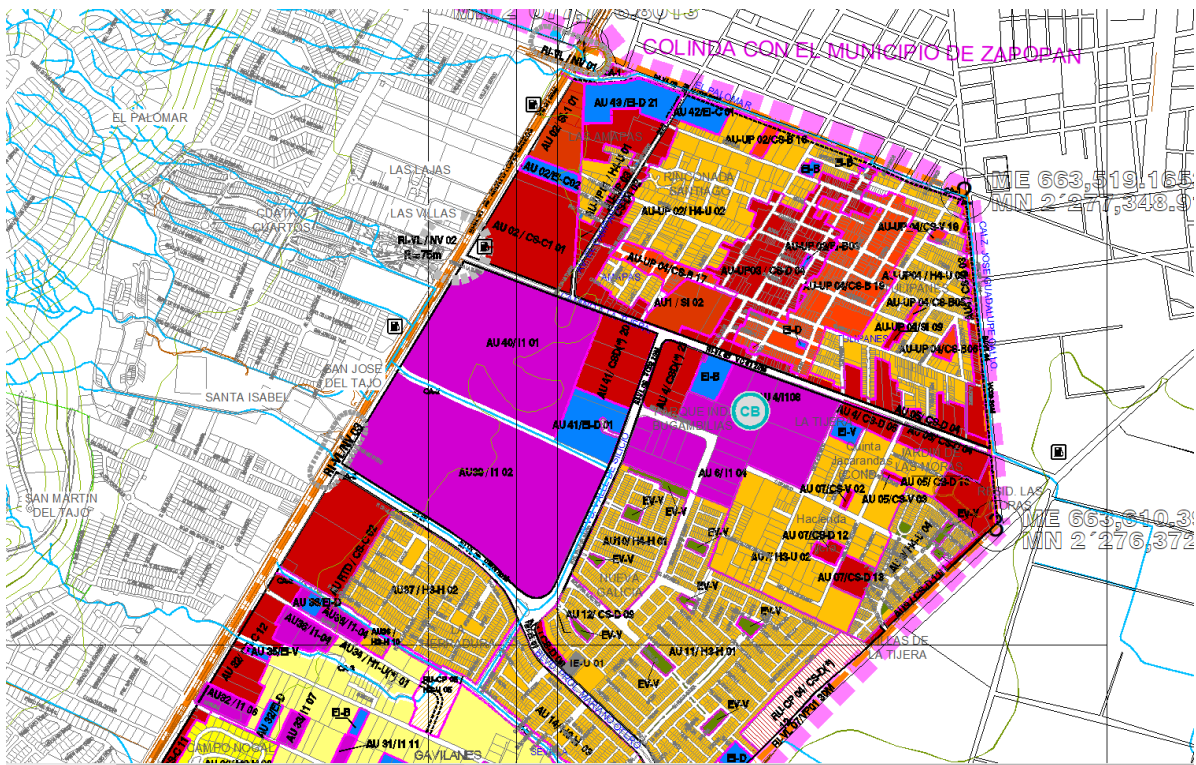


Figura 37 Segmento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 2 Los Gavilanes 2012

Acorde al documento técnico se destinan las Áreas de urbanización progresiva y que se definen como las áreas urbanizadas mediante la modalidad de la acción urbanística por objetivo social, prevista en el Código Urbano, y que aún no han concluido con dicha acción urbanística o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo al artículo 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos y los procedimientos de las leyes en la materia, donde para complementar sus obras de urbanización. Tal es el caso de la colonia Tulipanes que se encuentra en proceso de regularización.

En cuanto al control de la edificación se sugiere que en las vialidades primarias se propone continuar con corredores comerciales y de servicios. La industria queda al igual sobre vialidades secundarias sin alguna restricción adicional. En estas zonas se puede considerar como uso compatible el de Habitación densidad media Plurifamiliar Vertical (H3-V) pero queda prohibido los usos de equipamiento escolar de cualquier nivel.

El cambio de densidad habitacional unifamiliar horizontal (una vivienda por lote o dos en régimen de condominio) a plurifamiliar vertical (varias unidades habitacionales en un solo

predio y dispuestas en forma vertical), se permiten siempre que se presenten los estudios técnicos que demuestren que el predio en cuestión cuenta con la capacidad suficiente e infraestructura de agua, drenaje, electricidad, vialidad y comunicaciones que alberguen el diferencial de población que la modalidad solicitada implica. Es claro que este control de edificación deja la posibilidad de que los promotores inmobiliarios aprovechen de estos beneficios para realizar desarrollos verticales en el territorio periurbano. Proyectos de distintas escalas se ofertan en la zona, complejos que ofrecen amenidades como espacios deportivos y recreativos para varias torres de departamentos o pequeños complejos de menos de diez unidades habitacionales ubicados en calles locales. El instrumento de control señala que quedan prohibidas la verticalización habitacional, pero como se trata de pequeños complejos, se aprovechan los vacíos jurídicos y los beneficios.



Figura 38 Primeros edificios verticales ubicados en La Tijera, Zapopan

El proceso de verticalización continúa. Por lo menos diez torres de departamentos han sido autorizadas desde 2013. Los desarrollos que serán parte de la densificación del corredor periurbano son: Distrito Sur con 136 departamentos en dos torres en la zona de El Palomar, Zoi ubicado en Bosques de Santa Anita.

Lunares de desigualdad socio espacial.

En el micro caso de estudio se localizan trece condominios cerrados pequeños disgregados y seis conjuntos habitacionales agrupados en la zona sur mezclados con los usos comerciales y de servicios que predominan en la zona. Se trata de pequeños núcleos habitacionales con características distintas a las que predominan de autoconstrucción en la zona. Vivienda con características urbanas de tipo popular con mejor calidad de materiales y diseño similares a las que se producen en colonias de tipo medio, se ofertan con precios altos en comparación con el del entorno. También se promueve vivienda de tipo medio agrupada, por lo que su valor incrementa al estar concentrada en una zona habitacional, aunque contigua a bodegas.

La siguiente tabla muestra el rango socioeconómico al que están destinados los condominios cerrados del esquema de operación inmobiliaria. Estas urbanizaciones de menor escala son la consecuencia de la especulación inmobiliaria en un periurbano heterogéneo. Cabe mencionar que el diseño de la vivienda está apegado a la normatividad de construcción, sin embargo, no cumplen con los requisitos de urbanización porque la zona está clasificada como un Área Urbana de Progresiva y la legislación los exime de áreas de cesión para destinos, las cuales serían útiles para dotar la zona del equipamiento urbano necesario. Estos criterios los establece la administración pública, ya que de acuerdo a la legislación debieran contemplarse dichas áreas.

Tabla 23 Características de la vivienda en los condominios cerrados

	Condominio	unidad de vivienda m2
	Conjunto Agua Marina	140
	Conjunto Agua Escondida	90
	Conjunto San Alfonso	90
	Conjunto Orquidea	90
	Privada Azucena	150
	Conjunto Gladiola	90

	Residencial Las Moras	140
	Conjunto Villa la Tijera	150
	El Encanto residencial	146
	Coto Jardín de las Moras	135
	Condominio Bilbao	130

En contraste, la vivienda de autoconstrucción en las colonias que pertenecen al micro caso de estudio presentan otras características. Este tipo de desarrollo urbano abierto, en la mayoría de los casos, no corresponde la construcción apegada a los lineamientos del Reglamento de Zonificación para el Estado de Jalisco. Por lo que observamos vivienda que invade el área de restricción, volados sobre banquetas, espacios sin ventilación o iluminación natural, sistema constructivo.

Tabla 24 Características de la vivienda y valor de los fraccionamientos abiertos con datos del IEEJ 2021

Colonia	unidad de vivienda promedio m2	costo promedio de la vivienda (2021)
El Campanario	140	750,000.00
Tulipanes	90	1,300,000.00
La Tijera	140	1,500,000.00



Figura 39 Entorno del micro caso de estudio

Los centros educativos que se localizan en el micro caso de estudio son en su mayoría privados. Se localizaron siete colegios ubicados en vialidades locales, tanto el arribo como salida de los alumnos en el horario escolar es en auto privado, la movilidad se observa rebasada por la cantidad de automóviles y la estrechez de la vialidad.



Figura 40 Centro educativo universitario

En el momento que comenzó a urbanizarse la zona, se construyeron casas de campo lejos de la mancha urbana, con el proceso de expansión urbana, estos predios se convierten en terrazas para eventos, la razón por la cual están concentradas en esta área. Misma situación sucede con los otros usos, falta de estacionamiento, localización en calles locales, infraestructura mínima, lo que refleja que no sólo la vivienda puede externar diferencias socio espaciales, ya que los que utilizan estos espacios provienen de distintas zonas de la ciudad, su emplazamiento disminuye el costo de la utilización, deja en el sitio, las externalidades de movilidad, seguridad y la actividad de recreación y educativa, realiza siempre intramuros.

Tanto los colegios privados como las terrazas para eventos pueden describirse como “bloques de propiedad privada”, que además de romper con la conectividad territorial irrumpen la movilidad en el sitio, largas filas de autos, estacionamiento en las calles estrechas, al tiempo que contribuyen con la imagen urbana amurallada.



Figura 41 Entorno de los centros educativos privados y terrazas para eventos

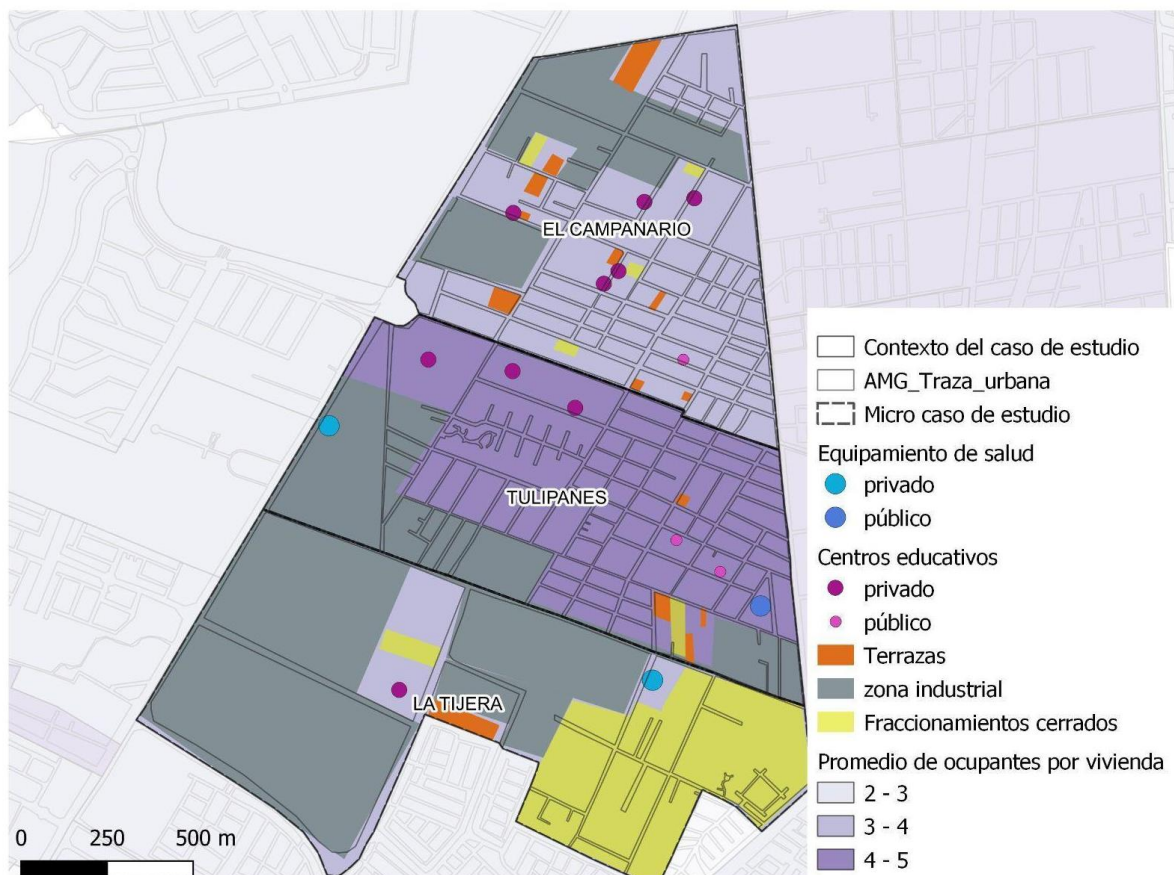


Figura 42 Usos de suelo y ocupación de habitantes por vivienda

Para efectos de conocer algunas generalidades para conocer el modo de habitar en un núcleo habitacional, se realizó una encuesta electrónica al condominio horizontal Agua escondida compuesto por veinte unidades habitacionales. Este condominio o coto habitacional fue seleccionado por la facilidad de conocer a algunos de sus vecinos, estos resultados nos aportan indicios de la diferenciación socio espacial en esta escala de barrio.



Figura 43 Acceso al condominio Agua Escondida

Acorde con la encuesta realizada, donde se obtuvo una respuesta de nueve habitantes, cada uno de vivienda distinta de las veinte que se encuentran en el condominio cerrado, se resume en las siguientes premisas:

- 80% de los habitantes son adultos, se compone por parejas principalmente, solteros y familias pequeñas formadas por 2 adultos y 2 niños.
- El promedio de habitar en el condominio es de 8.5 años, el condominio tiene 18 años y aún la primera familia habita en el sitio.
- El 80 % de la vivienda es propia
- Más de la mitad seleccionó la compra o renta de la vivienda por el precio ofertado.
- El ideal de vivir en un área cerrada les ofrece cierta seguridad.
- En cada vivienda disponen de 1 o 2 automóviles, por lo que no usan el transporte público.
- Más del 70% de los habitantes no conviven ni conocen al resto de los habitantes del fraccionamiento, los que conocen, son porque ofrecen un servicio o tienen un pequeño comercio el cual utilizan.

- El precio de renta es de cuatro mil pesos y el de venta aproximadamente de un millón y medio de pesos, mientras que la vivienda en el asentamiento se renta en dos mil quinientos y el precio de venta de una vivienda de dimensiones similares cuesta poco menos de un millón de pesos.

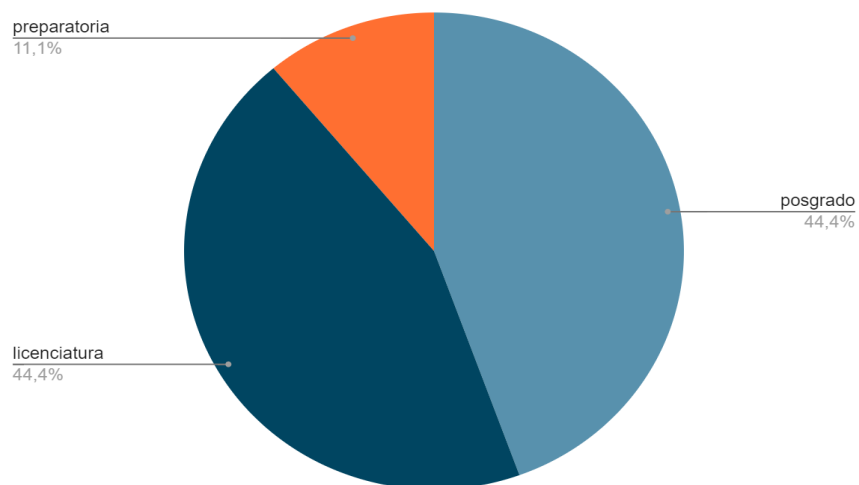


Figura 44 Nivel escolar

La mayoría de los habitantes que están en edad productiva son profesionistas, por lo que el nivel de escolaridad es alto en dicho condominio, en mayor al grado de escolaridad en la zona. Son personas que en su mayoría la fuente de trabajo se localiza en la parte sur del Área Metropolitana.

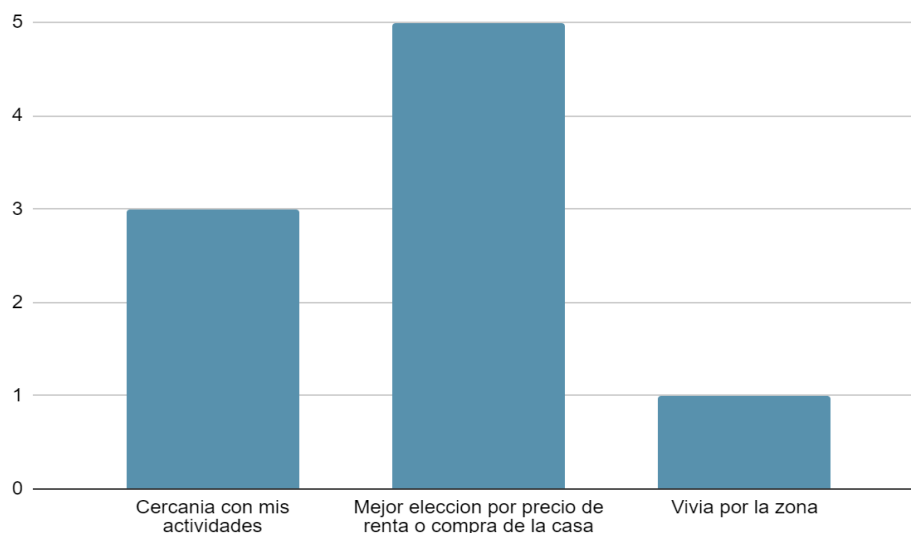


Figura 45 Preferencias de elección de habitar en el condominio

En la zona se ubican pequeños comercios y grandes cadenas comerciales, las compras de comida y abastecimiento para el hogar las utilizan en distintos establecimientos como tiendas de abarrotes, grandes almacenes y el mercado de abastos del AMG, las compras como en el tianguis no son recurrentes, ya que la mayor parte de los vecinos utilizan el automóvil para realizarlas. En cuanto a compras de vestimenta, recreación, y otros servicios, los centros comerciales ubicados en el corredor, son los más concurridos debido a la cercanía de su vivienda, tales como Punto Sur, Galerías Santa Anita, La Gourmeteria etc.

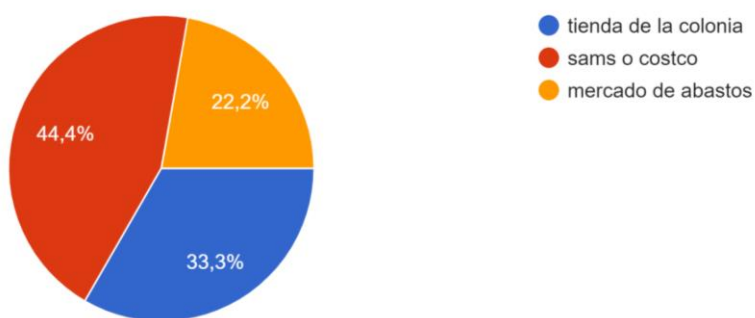


Figura 46 Elección para realizar las compras de abastecimiento del hogar

Aunque la encuesta muestra datos cuantitativos de la elección para vivir en el condominio, algunas de las preguntas se dirigen hacia la percepción de vivir en un contexto distinto al que viven adentro. La oferta de vivienda es una condicionante para habitar, no para convivir. La fragmentación social que adoptan está relacionada con los niveles educativos, económicos y sociales con los que conviven, por lo que éstas condicionantes forman parte de segregarse de los otros.

Esta apreciación cualitativa nos dice el porqué de la división socio cultural y económica. Demuestra la tendencia de la segregación socio espacial cuando desarrollos urbanos cerrados se emplazan en áreas con características distintas a los proyectos que buscan ofrecer. Conocer la realidad de cómo habitan los que llegan al territorio, y cómo se relacionan con los otros da muestra de la tendencia de los procesos socio espaciales a los que se someterá el espacio urbano si continúan los proyectos inmobiliarios. Las implicaciones actuales, repercuten con la densificación. Lo cual debe considerarse al proyectar el escenario tendencial del periurbano.

Tabla 25 Diferenciación socio espacial por núcleos urbanos

Tipo de segregación	Ejemplos
Segregación residencial excesiva	Desarrollos habitacionales con similitudes socioeconómicas. Fraccionamiento: Nueva Galicia
Micro segregación	Condominios habitacionales para clases medias en barrios de tipo popular periférico con fuerte contraste social.
Gentrificación sin desplazamiento en la periferia.	Condominios habitacionales de mayor nivel socioeconómico a un área habitacional conformada por familias de menores ingresos.



Figura 47 Esquema del proceso de inserción de lunares habitacionales en el periurbano

Conclusiones

Los promotores inmobiliarios juegan un papel decisivo para revalorizar el periurbano. La adquisición de terrenos a bajo costo y las estrategias de urbanización se plantean a largo plazo para gestionar la normatividad que encuadre de acuerdo a sus intereses.

La oferta inmobiliaria se ha valido de distintas estrategias para realizar proyectos de vivienda reduciendo costos. Pequeños condominios cerrados de tipo medio establecidos en áreas de clase baja han resultado convenientes y rentables para personas que requieren una vivienda de menor costo sin importar que estén dentro de otro estrato social.

El interés de los nuevos habitantes también radica en estar en zonas próximas a complejos habitacionales y comerciales de mayor estatus. La llegada de familias de más alto estatus requiere de los servicios públicos y privados, mismos que el municipio no puede ofrecer dadas las condiciones jurídicas de la tenencia de la tierra y la carencia de área para construirla. Como afirma Sabatini la brecha de la segregación espacial no quiere decir que disminuya, están próximos, pero la convivencia es prácticamente nula (Sabatini et al.,

2017). Esta es la situación de estos asentamientos urbanos que se convierten en puntos altamente atractivos para los promotores inmobiliarios.

La proximidad física entre la integración de los nuevos condominios afecta a los grupos excluidos en varias dimensiones: oportunidades, la relaciones con los nuevos grupos y construcciones simbólicas de comunidad (Ruiz, 2016). El proceso de repulsión social de los habitantes de la vivienda abierta no es palpable con la de los que habitan los condominios cerrados, lo que se percibe es la ausencia de las personas en las calles, el exceso de automóviles circulando por calles en horas de entrada laboral y de escuela, pocos negocios locales que abastecen la zona, en resumen, estos asentamientos se convierten en todo lo contrario a lo que se espera de hacer ciudad.

Resulta claro que el repoblamiento de la zona requiere de servicios, equipamiento e infraestructura, y acorde los instrumentos de gestión territorial están cubiertos por los servicios privados. Esto intensifica el proceso de la segregación socio espacial, la posibilidad de convivencia, recreación, consumo, educación entre otros, queda en las empresas privadas que tienen un nicho de mercado para los nuevos vecinos.

La tendencia de construcción de unidades habitacionales amuralladas es un modelo de segregación forzada, los bloques de propiedad privada irrumpen la conectividad y estimulan la fragmentación en el territorio. El marco jurídico estatal no regula esta acción urbanística, por lo que permite al promotor inmobiliario invertir en un negocio de vivienda que genera amplias oportunidades económicas y deja a la administración pública las obligaciones de dotación de servicios públicos.

Reflexiones sobre la investigación

La presente investigación plantea el caso de la reconfiguración urbana en el corredor periurbano sur López Mateos, es un resultado de un proceso de transformación socio espacial derivado de la producción inmobiliaria y la práctica de ordenamiento territorial. La intervención del mercado inmobiliario ha convertido el territorio periurbano en un espacio de transformación dinámica. Se trata además de una fuerza política y económica que incide en la estrategia del ordenamiento territorial. A través de las prácticas de producción inmobiliaria se presentan fenómenos de desigualdad social y espacial. En este recorrido se establece que existen procesos de diferenciación socio espacial traducidos en distintos fenómenos y los cuales a su vez se transforman, segregación socio espacial, micro segregación residencial, gentrificación, estratificación, convergen y divergen en el periurbano.

Aunque en el Área Metropolitana de Guadalajara se distinguen varios corredores periurbanos, el Boulevard López Mateos Sur se destaca por la alta concentración comercial, los centros comerciales más importantes se ubican sobre el vial por lo que es un punto atractivo para el negocio inmobiliario, en concreto la vivienda de tipo medio y residencial, se trata de un territorio con un nivel de marginación bajo, en un proceso de transformación de desplazamiento de los asentamientos de origen ejidal para la nueva oferta habitacional.

La construcción histórico- espacial en el periurbano se compone de los momentos clave en que la producción inmobiliaria y especulación urbana a través de los instrumentos de ordenamiento territorial, definen los escenarios posibles en el territorio. Con el control de reservas territoriales con uso urbano, se abren las posibilidades para el mercado del suelo urbano.

Al realizar en conjunto el análisis de la transición de la valorización periurbano, se identifican tres etapas de la producción inmobiliaria y la gestión territorial a partir de la ideología material y social de la producción espacial. La intervención de la gestión territorial es el hilo conductor para que el territorio periurbano tenga las condiciones necesarias atractivas del negocio inmobiliario.

1. Desvalorización. - cuando las interacciones económicas, sociales y administrativas están alejadas de las áreas centrales de la ciudad, son terrenos de precios bajos porque carecen de conectividad e infraestructura, aun en el marco jurídico no son

aptos para la urbanización, o se clasifican como reservas urbanas a mediano o largo plazo.

2. Revalorización. - se presentan las prácticas de especulación urbana, transacciones de compra y venta de tierras para incrementar el precio del suelo (Jaramillo, 2016)
3. Sobrevalorización. - la intervención inmobiliaria de gran dimensión como los centros comerciales o masiva, conjuntos habitacionales atractivos para nuevos habitantes, logra que la población acepte masivamente y supera la rentabilidad normal (Jaramillo, 2016)

Acotar el territorio para el estudio de la diferenciación socio espacial es importante porque el AMG es un área extensa, diversa y compuesta por varios municipios. Si bien cada uno presenta características particulares, la estructura urbana y el uso de suelo en este caso son claves importantes. La elección de este corredor terciario se ha configurado en distintos periodos de tiempo. La ubicación de centros comerciales de alto impacto económico y social le ha permitido establecer cierta plusvalía. Por lo que se puede entender y lo que muestra la caracterización del territorio, que paulatinamente marca una tendencia hacia la transformación de un territorio rural hacia periurbano y que con la acelerada urbanización se suplen las funciones rurales.

Para explicar los procesos de diferenciación socio espacial, denominar o clasificar a ciertas zonas puede resultar en uno o varios procesos. Describir cómo suceden los procesos que permitan entender el territorio ayuda a establecer parámetros para construir políticas acordes al mismo. Por lo que, en este caso, la segregación residencial es el proceso que más incide en el territorio, y que también puede ser entendida con tintes de gentrificación, sobre todo en los lunares residenciales en los asentamientos que aún son de origen irregular.

Segregación socioespacial visible / invisible

Dentro de los procesos analizados en la caracterización del territorio es la segregación socio espacial que se presenta de manera visible e invisible. La segregación residencial es una manifestación visible. Fraccionamientos cerrados, amurallados, donde las funciones recreativas son exclusivas de sus habitantes, el módulo de acceso es una simulación de seguridad, privacidad y que se convierte en el punto de exclusión del espacio. La arquitectura habitacional como un marketing de estratificación, el diseño arquitectónico como elemento de distinción entre los otros conjuntos de vivienda. En contraste, la práctica de autoconstrucción que incumple con la reglamentación urbana en la vivienda y pequeños

comercios. Estas unidades son las que se ubican sobre las calles y que conforman el barrio, donde vivienda, comercio y servicios confluyen, sin embargo, la mixtura de usos de suelo y el amurallamiento de los pequeños cotos y terrazas de eventos le restan la seguridad al barrio.

Las fronteras urbanas físicas están marcadas por las vialidades, López Mateos sur en una división entre los desarrollos inmobiliarios de plusvalía. En el lado poniente se localizan las viviendas de tipo residencial de lujo y la mayor parte de los centros comerciales del corredor; sin embargo, el centro comercial Punto Sur es un enclave que está potencializando la zona. La estructura vial interior responde a la traza propuesta por el desarrollo urbano propuesto por el cambio de ejidal a urbano y en otras zonas por la ruptura que ocasionan los conjuntos residenciales cerrados.

Las formas de habitar en el periurbano también son diversas. El proceso de segregación socio espacial es invisible para otros. Las relaciones en el territorio no siempre son por parte de los que habitan. Los centros comerciales, centros educativos privados, terrazas privadas entre otros, son puntos de encuentro para otros y poco perciben el territorio al ser un punto de llegada y partida. La trayectoria se convierte en una cotidianidad y las relaciones sociales existen intramuros. Por lo que se genera una segregación socio espacial invisible, poco percibida, el contexto espacial poco es importante. Esta es parte de la ruptura social, impuesta por la idea vaga de hacer ciudad que se construye sólo por un sistema de asignación de usos de suelo y estrategias encaminadas a realizar obras de infraestructura que complementen los deseos de los actores inmobiliarios.

Afectaciones ambientales y Riesgo.

Resultado de la investigación, es importante señalar que la zona de estudio se localizan áreas Naturales Protegidas, Bosque La Primavera, una de las áreas protegidas más importantes del occidente del país, y que constituye un pulmón natural para el Área Metropolitana de Guadalajara en conjunto con la Zona de Recuperación Ambiental Cerro El Tajo, las cuales han sido sufrido procesos de degradación. Las acciones de gestión territorial ambiental han sido casi invisibles y los resultados de la producción inmobiliaria se observan con la extrema degradación del medio ambiente, desarticulación entre los desarrollos habitacionales y las colonias que se van consolidando, irracionalidad del uso de suelo, dispersión e ineficiencia de los servicios y equipamiento y los diversos fenómenos sociales que surgen de la ruptura espacial.

Se podría visualizar un escenario futuro donde las externalidades se acentúan, cada espacio urbano en el mundo neoliberal se convierte en parte del complejo engranaje que desafía las fronteras rurales y urbanas, que conllevan degradación ecológica, consumismo sin sentido, un desarrollo humano y económico desigual, lo que se traduce en los procesos de diferenciación socio espacial.

Para ejemplificar un tema sobre la distopía de la degradación ecológica se aborda la vulnerabilidad del territorio por las afectaciones de incendios forestales con respecto al Área de Protección de Flora y Fauna La Primavera (APFFLP) que se reconoce como Bosque La Primavera, colindante al caso de estudio. Se clasifica como un área boscosa que genera múltiples bienes y servicios ambientales la cual proporciona protección a la cuenca y subcuencas hidrológicas en que se ubica. La generación de incendios forestales se presenta por actividades como los cultivos cercanos, fogatas, etc., lo cual representa una amenaza para el Bosque y las zonas habitacionales que se sitúan (Huerta-Martínez et al., 2014). Estos incendios han provocado deslaves e inundaciones en las zonas urbanas que están contiguas. Lo cual demuestra el impacto ambiental en el periurbano.

Escapar a las concentraciones urbanas también tiene un precio, y en este caso es el costo ambiental y la vulnerabilidad. Los fraccionamientos habitacionales ubicados en este entorno paisajístico “privilegiado” representan que existen intereses ajenos más allá de la adquisición de su propiedad y que no pueden controlar, el patrimonio adquirido, está a expensas de los fenómenos naturales o provocados por terceros.



Figura 48 Afectación por el incendio en Bosque La Primavera desde el fraccto El Origen mayo 2021



Figura 49 Afectación por el incendio en Bosque La Primavera sobre Blvd. López Mateos Sur 8 de mayo 20121

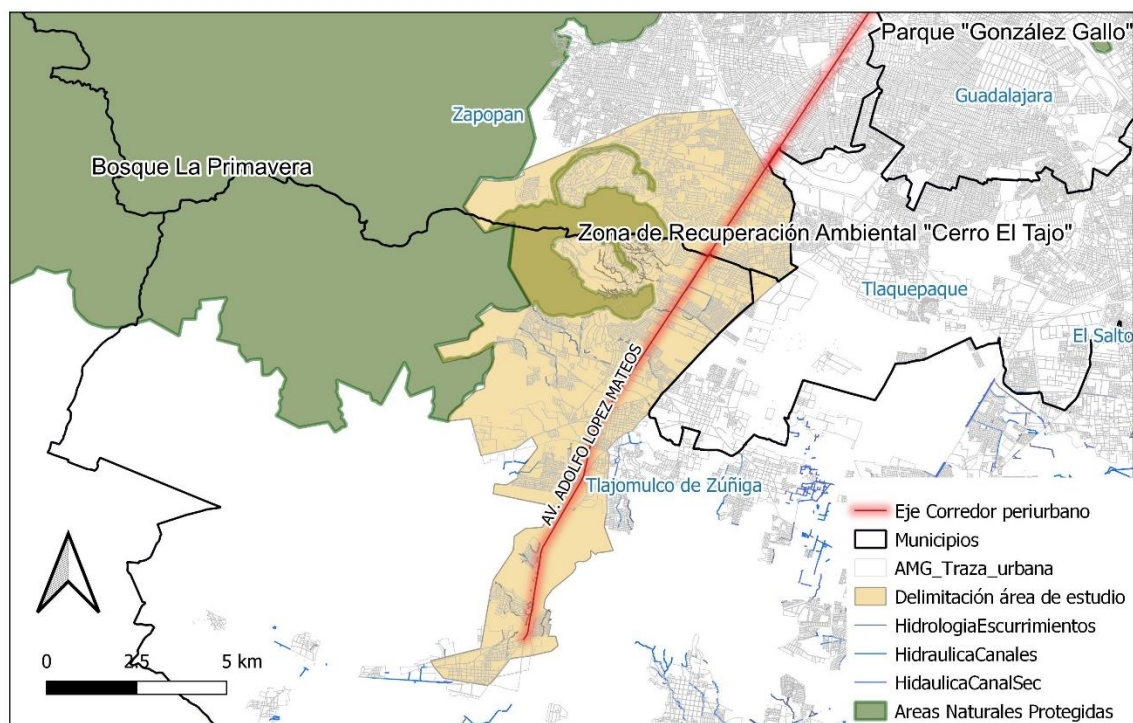


Figura 50 Áreas Naturales Protegidas en el periurbano del AMG

Propuesta del esquema de conformación de los corredores terciarios periurbanos.

A partir del reconocimiento histórico de la producción inmobiliaria en el periurbano, son los conjuntos habitacionales cerrados y comerciales que marcan una tendencia en la expansión urbana. El nuevo modelo de ciudad latinoamericana propuesto por Janoshka (2002) propone un esquema de estructuras insulares que determinan la transformación y el desarrollo del espacio urbano. Con base al trabajo realizado por este autor, se propone un esquema del modelo del corredor periurbano. Esto con el objetivo de entender la construcción del mismo en un proceso gráfico para ubicar los enclaves urbanos en el territorio. El modelo propuesto ayudará a visualizar la tendencia de la expansión urbana en estas franjas.

Los procesos de diferenciación socio espacial se aprecian con la aparición de enclaves socio espaciales, una estructura que se desarrolla a lo largo del eje vial (corredor periurbano) y que abarca en toda la escala de la ciudad un sistema radial al replicarse con otros corredores urbanos. La transformación del espacio urbano también contiene la

estructura insular dentro de la zonificación propuesta para el modelo del corredor periurbano. Estas islas contenidas son los detonantes espaciales de la segregación urbana. En este modelo, se observa que existe un predominio de producción inmobiliaria privada en la cual se clasifican una tipología residencial heterogénea. Los elementos que conforman el modelo construyen el corredor periurbano:

- Frontera urbana
- Frontera ambiental
- Zona residencial nivel alto y medio
 - Conjuntos habitacionales cerrados
 - horizontales: vivienda de dos niveles
 - verticales: núcleo de viviendas en más de tres niveles
- Islas de consumo. - centros comerciales
- Islas de servicio. - hospitales, hoteles, centros educativos
- Asentamientos de origen irregular
 - Barrios precarios
- Promoción inmobiliaria nivel bajo
 - Conjuntos habitacionales cerrados
 - horizontales: vivienda de dos niveles
 - verticales: núcleo de viviendas en más de tres niveles

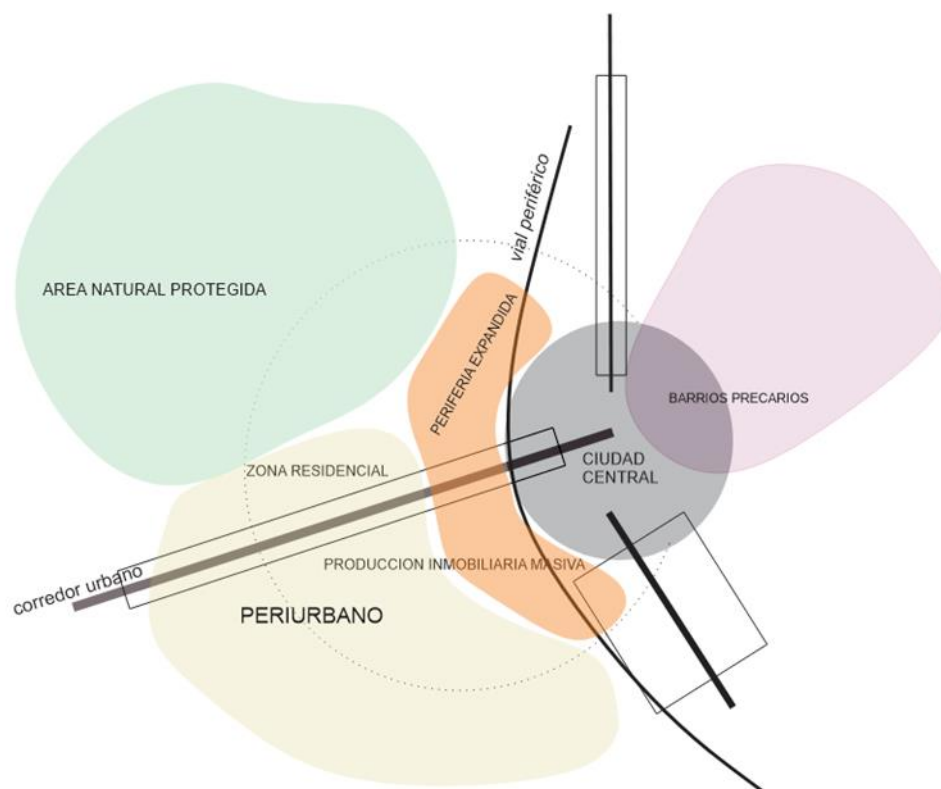


Figura 51 Modelo de expansión urbana aplicado en el caso de estudio

Generalidades para aportar lineamientos en el ordenamiento territorial.

El marco regulatorio en Jalisco a través del Código Urbano para el Estado, propone que el ejercicio de la planeación urbana esté en manos de profesionistas haciendo énfasis en arquitectos y profesionistas afines sin especificar quiénes o qué tareas. Si el territorio se compone de elementos físicos, procesos sociales, políticos, económicos e históricos, entonces la tarea requiere de una sinergia de especialistas para plantear políticas para el desarrollo urbano.

Un territorio donde su estructura tiene funciones que transitan entre lo rural y urbano requiere establecer zonas o franjas de crecimiento urbano. Para la definición de los corredores periurbanos es una tarea primordial que debe establecerse en el ordenamiento territorial. Para esta tarea se sugiere la intervención de especialistas que el autor sugiere en la realización de los instrumentos de ordenamiento territorial y la legislación urbana (Garza & Schteingart, 2010). Al retomar estas ideas, se propone el siguiente esquema de

la participación de profesionistas para el ordenamiento territorial. El crecimiento y transformación de las ciudades es continuo, por lo que al realizar instrumentos en territorios específicos debe tratarse de acciones puntuales cuando se intervenga como: condicionantes en materia ambiental, requerimientos técnicos para la infraestructura, conciliación social y recursos de inversión pública y privada.

Tabla 26 Propuesta de profesionalización para la elaboración de instrumentos de ordenación territorial acorde a Bazant 2001

Geógrafo	Profesión	Actividad
	Ing. Ambiental	vulnerabilidad ambiental, recursos ambientales
	Sociólogo/ Antropólogo	grupos socioeconómicos e integración
	Abogado	límites de parcelas
	Ingeniero Civil	redes de infraestructura
	Urbanista / Arquitecto	tendencias de crecimiento urbano
	Economista	proyectos de inversión
	Financiero	inversión y rentabilidad
	Politólogo	instrumentación y consenso social
	Ing. Geomática	análisis espacial

Los instrumentos de ordenamiento territorial deben contener una visión integral entre la relación periferia y ciudad central. La franja urbana-rural no sólo debe limitarse a una serie de usos de suelo, sino también contener la cotidianidad, tradiciones e identidades de los asentamientos humanos de origen para reducir las diferencias socio espaciales con la continua producción inmobiliaria. Una serie de factores debe fortalecerse para construir dicha visión integral en el marco legal y en la aplicación de los instrumentos de gestión territorial.

- Capacidad técnica- administrativa y financiera
- Información estadística a escala barrial
- Coordinación en la infraestructura en los niveles local, municipal, estatal y federal

- Incluir el tema de la huella ecológica en las agendas urbanas y responsabilizarse de la gestión de explotación de recursos, disposición de desechos y daños ambientales.
- Considerar los aspectos culturales e históricos para preservar la identidad de los barrios.
- Potencializar las áreas productivas que se integren a los objetivos socio económicos que detonen un desarrollo sustentable del sitio (Aguilar y Escamilla, 2009),

En la búsqueda de soluciones para mitigar las externalidades en las periferias expandidas, será necesario tener la visión multidisciplinaria y el fortalecimiento de la capacidad económico, social, político y ambiental que permitan estrategias adecuadas, alcanzables y aplicables. La planeación estratégica que se emplea en la actualidad, actúa con generalidades que solo funcionan espacialmente para ciertas estructuras urbanas. En este sentido, los reconocimientos del territorio entre las diversas interfaces entre lo rural y urbano marcan la pauta para aplicar las estrategias en el proceso de expansión y/o densificación urbana.

Referencias.

- Alvarado, Vieyra, y Hernández (2007) Diferenciación socio-residencial en el Área Urbana de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM ISSN 0188-4611, Núm. 66, 2008, pp. 135-152
- Aguilar, A. (2002). Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto en Ciudad de México. Revista Eure, 28 (85), 121-149. Recuperado de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500007
- (2004). Procesos metropolitanos y grandes ciudades, México, UNAM
- Aguilar, A. G. & Escamilla-Herrera, I. (2009). Periferia urbana: deterioro ambiental y reestructuración metropolitana.. Editorial Miguel Ángel Porrúa. <https://elibro-net.wdg.biblio.udg.mx:8443/es/lc/udg/titulos/38229>
- Aguilar, A., Romero, P., & Hernández, J. (2015). Segregación socio- residencial en la Ciudad de México. Dinámica del patrón territorial a nivel local, 2000- 2010. Segregación Urbana y Espacios de Exclusión. Ejemplos de México y América Latina, 73–102.
- Allen, A. E. (2003). Environment and Urbanization, (April 2003). <https://doi.org/10.1177/095624780301500103>
- Anzaldo, Carlos y Eric Alan Barrón (2009), “La transición urbana de México, 1900-2005”, en CONAPO, La situación demográfica de México 2009, México.
- Asher, F.(2001) Los nuevos principios del urbanismo, España, Alianzaensayo
- Bazant, J. (2001) Lineamientos para el ordenamiento territorial de las periferias urbanas de la ciudad de México, Papeles de Población No. 27, UAM Xochimilco, México.
- Bazant, J. (2011). El dilema de la dispersión y la compactación en el desarrollo urbano. Segregación espacial y desarticulación funcional en las ciudades mexicanas , en Pradilla, E. (Coord). Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas, México, Ed. Porrúa.
- Bazant, J (2015). Procesos de transformación territorial en las periferias urbanas. La urbanización social y privada en el ejido en Olivera, G. México: UNAM.
- Berry, B (1976). Urbanization and counter-urbanization. Volume 11 Urban affairs annual reviews
- Brenner, N., & Schmid, C. (2016). La “era urbana” en debate. Eure, 42(127), 307–339. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000300013>
- Cabralas Barajas, L. F., & Canosa Zamora, E. (2001). Segregación Residencial Fragmentación Urbana: Los Fraccionamientos Cerrados En Guadalajara. Espiral Estudios Sobre Estado y Sociedad, 7(20), 223–253. <https://doi.org/10.32870/eees.v7i20.1191>
- Cabralas, F. (2002) Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas, MéxicoEd. UDG
- Cabralas Barajas, L. (1). Sánchez Salazar, M. T., G. Bocco Verdinelli y J. M. Casado Izquierdo (2013), La política de ordenamiento territorial en México: de la teoría a la práctica, Instituto de Geografía, Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental, UNAM, Secretaría de

- Medio. Investigaciones Geográficas, (85). <https://doi.org/10.14350/rig.46420>
- Capel, H. (1993). Redes, Chabolas y rascacielos, las transformaciones físicas y la planeación en las áreas metropolitanas. In Civitas.
- Capel, H. (2016). La forma urbana en la ciudad postcapitalista. Biblio 3w: Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, 0(0).
- Castells, M (1977) La cuestión urbana, México , Siglo XXI
- CEPAL (2017) Panorama multidimensional del desarrollo urbano en América Latina y el Caribe
- CONAPO (2020) Indices de marginación 2020. <https://www.gob.mx/conapo/documentos/indices-de-marginacion-2020-284372>
- Cruz Solís, H., Jiménez Huerta, E., Palomar Anguas, M., Corona Medina, J., Jiménez Huerta, (2007). La expansión metropolitana de Guadalajara en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga (México). Serie Geográfica, 14, 223–234
- Cruz, H., & Palomar, P. (2002). Sobre crecimiento urbano : el atlas producción de suelo urbano de zmg ; un trabajo interdisciplinario 2001, 95–108.
- Cruz Rodríguez, M. S., & Jiménez Huerta, E. R. (2019). Transformaciones socioterritoriales de las periferias urbanas. Carta Económica Regional, 0(124), 7–24. <https://doi.org/10.32870/cer.v0i124.7765>
- De Mattos, C. (2007), Globalización, negocios inmobiliarios y transformaciones urbanas. Revista Nueva Sociedad (12), 82-97. Recuperado de www.nuso.org.
- Duany, A et al (2000). The Rise of Sprawl and the decline of the Suburban Nation. EUA, North Point Press
- Elorza, A., (2019). Segregación residencial y estigmatización territorial. Representaciones y prácticas de los habitantes de territorios segregados. EURE, 45(135), 92-110.
- Fishman, R. (2002) Visions of Suburbia en Fainstein, S y Campell, S.(Coords.) Readings in Urban Theory, Ingraterra, Blackwell Publishers.
- Garza, G. (2003) “La Urbanización en México en el Siglo XX”, México, El Colegio de México.
- Garza, G., & Schteingart, M. (2010). Los grandes problemas de México. El Colegio de México
- González, S. (2011). Ciudad desigual, diferenciación en las ciudades mexicanas, UAM, Plaza y Valdés.
- Harvey, D. (1977) Urbanismo y desigualdad social. España Siglo XXI
- (1990) La condición de la posmodernidad. Argentina , Amorrortu ediciones
- (2004) Mundos Urbanos Posibles en Martín, A (Ed.) Lo urbano en 20 autores contemporáneos. Barcelona, Ediciones UPC
- (2007) Espacios del capital, hacia una geografía crítica. España, Ed. Akal
- (2011) The Enigma of Capital: And the Crises of Capitalism, Oxford University Press.
- (2013), Ciudades rebeldes Del derecho de la ciudad a la revolución urbana pp 73-74 España. Ed. Akal
- (2014) Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo. Ecuador, IAEN

- Hiernaux, Daniel, & Lindón, Alicia. (2004). La periferia: voz y sentido en los estudios urbanos. *Papeles de población*, 10(42), 101-123. http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-74252004000400005&lng=es&tlng=es.
- Hidalgo, R., Borsdof, A. y Sánchez, R. (2007) Hacia un nuevo tejido urbano. Los megaproyectos de ciudades valladas en la periferia de Santiago de Chile. *CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales*, XXXIX (151)
- Hidalgo, R., Salazar, D. A., Lazcano, B. R., Roa, a F., Alvarez, L., Calderón, C. M., ... F, M. C. (2005). Transformaciones socioterritoriales asociadas a proyectos. *Revista INVI*, Vol.20(054), 104–133.
- Hidalgo, R., et al (2005). Transformaciones socioterritoriales asociadas a proyectos. *Revista INVI*, Vol.20(054), 104–133.
- Hidalgo, R., Santana, D., & Quijada, P. (2020). Cartografías geopolíticas de las ideologías habitacionales latinoamericanas, 30(1), 127–139.
- Ibarra Montoya, J. & Huerta Martínez, F. (2016). Cambio climático y predicción de incendios al 2050 en el Bosque La Primavera, Jalisco. *Revista mexicana de ciencias forestales*, 7(37), 39-50.
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: Fragmentación y privatización. *Eure*, 28(85), 11–29. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612002008500002>
- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300002>
- Jaramillo González, S.(2016). Hacia una teoría de renta del suelo urbano, Universidad de los Andes.
- Lara, J. (2016). El corredor urbano Nuevo México-Tesistán en Zapopan, Jalisco: un nuevo rompecabezas inmobiliario. *Transporte y Territorio*, 15(15), 323–347. <https://doi.org/10.34096/rtt.i15.2863>
- Lefebvre, H (1974). *El derecho a la ciudad*. Barcelona, ed Península
- (2013) *La producción del espacio*. Madrid, Capitan Swing Libros.
- Leal Arriaga, T. ., Rodríguez Rodríguez, J., & Vieyra Medrano, A. (2022). Morfología socio espacial en el contexto periurbano sur del área metropolitana de guadalajara . *topofilia*, (25), 251–262. Recuperado a partir de <https://topofilia.buap.mx/index.php/topofilia/article/view/315>
- Lezama, JL.(2000) *Teoría social, espacio y ciudad*, México, El Colegio de México.
- Lynch, K.(1998). *La Imagen de la ciudad*, España, GG.
- Lombard, M. (2016). Land conflict in peri-urban areas: Exploring the effects of land reform on informal settlement in Mexico. *Urban Studies*, 53(13), 2700–2720. <https://doi.org/10.1177/0042098015603569>
- Lulle, Thierry y Paquette (2007), *Centros comerciales y la planificación urbana*. Revista Estudios Demográficos y Urbanos. México: El Colegio de México.

- Machado, J. y Miranda, C.(2004) La verticalización como resultado material de la incorporación inmobiliaria en Maringá-Paraná. *Revista Urbano*, Chile
- Mazurek, H. (2006) Espacio y territorio Instrumentos metodológicos de investigación social, pp 82-83. Bolivia, Universidad para la Investigación Estratégica en Bolivia
- Méndez-Lemus, Y., & Vieyra, A. (2014). Tracing Processes in Poverty Dynamics: A Tale of Peri-urban Small-scale Farmers in Mexico City. *Urban Studies*, 51(10), 2009–2035. <https://doi.org/10.1177/0042098013505923>
- Méndez-Lemus, Y., Vieyra, A., & Poncela, L. (2017). Peri-urban local governance? Intra-government relationships and social capital in a peripheral municipality of Michoacán, Mexico. *Progress in Development Studies*, 17(1), 1–23. <http://dx.doi.org/10.1177/1464993416674297>
- Merrifield, A. (2011). The right to the city and beyond. *City*, 15 (3-4), 468-476. doi: 10.1080/13604813.2011.595116
- Moreno, A (2018) Procesos periurbanos, desigualdad social y segregación residencial en la ZMSLP 1990-2015, en Vieyra (2018) Procesos periurbanos: desigualdades territoriales, desigualdades sociales, ambientales y pobreza. Morelia, UNAM.
- Ortiz, F. E., Vieyra, A., & Orozco, C. G. (2015). Narrativas sobre el lugar. Habitar una vivienda de interés social en la periferia Urbana. *Revista INVI*, 30(84), 59–86. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582015000200003>
- Ortíz, J., & Vieyra, A. (2018). Procesos Periurbanos: Procesos periurbanos: desequilibrios territoriales, desigualdad social, ambientales y pobreza.
- Padilla, G. y Jiménez, E. (2019). La regularización y titulación de los asentamientos humanos irregulares de propiedad privada en Jalisco. Iracheta, A., Jaloma L., Soto, E. ,coords. Suelo Urbano en México. México, UNAM
- Palacio-Prieto, J. L. (2004). Indicadores para la caracterización y el ordenamiento territorial, México, UNAM.
- Pérez-Tamayo, B. N., Gil-Alonso, F., & Bayona-I-carrasco, J. (2017). La segregación socioespacial en Culiacán, México(2000-2010): de la ciudad dual a la ciudad fragmentada? *Estudios Demograficos y Urbanos*, 32(3), 547–591. <https://doi.org/10.24201/edu.v32i3.1660>
- Pfannenstein, B., Martínez Jaramillo, J. O., Anacleto Herrera, E. E., & Sevilla Villalobos, S. (2018). Planificación urbana y la influencia de las urbanizaciones cerradas: El Área Metropolitana de Guadalajara, México. *Economía Sociedad y Territorio*, xviii, 1087–1117. <https://doi.org/10.22136/est20191278>
- Pradilla, E. (2008) , Centros comerciales, tercerización y privatización de lo público, *Revista Ciudades* No. 79, RNIU México.
- (2009) Los territorios del neoliberalismo en América Latina . Ed. Miguel Angel Porrúa
- (2011). Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas. México: Ed. Porrúa.
- Programa de Desarrollo Metropolitano 2042, Instituto Metropolitano de Planeación del Área Metropolitana de Guadalajara, 2015.

- Programa Municipal de Desarrollo 2010 Gaceta Municipal Publicación oficial del H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, 16 de agosto de 2010.
- Rasse, A., Sabatini, F., Sarella-Robles, M., Gómez-Maturano, R., Cáceres-Quiero, G., & Trebilcock, M. P. (2019). Metodologías de identificación de zonas en gentrificación. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), 53–63.
- Rivera, N. R., & Delgado, J. (2016). Geografía de México. Una reflexión espacial contemporánea. In *Geografía de México. Una reflexión espacial contemporánea*. <https://doi.org/10.14350/sc.01>
- Rodríguez, N., da Costa, E. B., Vieyra, A., & Méndez-Lemus, Y. (2019). Method for periurban studies: A Latin American experience. *Finisterra*, 54(111), 153–174. <https://doi.org/10.18055/finis17289>
- Ruiz, N y Delgado, J (2016). “La transición rural-urbana, ¿Una nueva escala de análisis territorial?, en Moncada y López (Coords.) *Geografía de México, una reflexión contemporánea* pp (568-577). México, UNAM.
- Ruiz, J. (2016). La persistencia de la segregación y la desigualdad en barrios socialmente diversos: un estudio de caso en La Florida, Santiago EURE, vol. 42, núm. 125, pp. 81-107 Pontificia Universidad Católica de Chile Santiago, Chile. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000100004>
- Ruiz-López, C., Méndez-Lemus, Y., y Vieyra, A. (2022) Transformaciones del patrón de segregación en el periurbano de Morelia, México: el caso de Tarímbaro, Alvarado, C., Saldívar, A. y Ruiz-López, C. *Territorios fragmentados posibles realidades latinoamericanas*, México, CIGA, UNAM
- Ruiz-Tagle, J. (2016). La segregación y la integración en la sociología urbana: Revisión de enfoques y aproximaciones críticas para las políticas públicas. *Revista INVI*, 31(87), 9–57. <https://doi.org/10.4067/invi.v0i0.1070>
- Sabatini, F., Cáceres, G., Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *Eure* (Vol. XXVIII, Nº 82), pp. 21-42,
- Sabatini, F. (2003), “La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina”, Documentos del Instituto de Estudios Urbanos, Serie Azul, núm. 35, Santiago de Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Sabatini, F., Sarella-Robles, M., & Vasquez, H. (2006). Gentrificación sin expulsión. *Revista 180*, 0(24), 4–7. <http://www.revista180.cl/index.php/revista180/article/view/266/262>
- Sabatini Downey, F., & Brain Valenzuela, I. (2008). La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. *Eure*, 34(106), 5–26.
- Sabatini, F., Rasse, A., Mora, P., & Brain, I., (2012). ¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas?: Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular. *EURE(Santiago)*, 38(115), 159-194. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000300008>

- Sabatini, F., Rasse, A., Cáceres, G., Robles, M. S., & Trebilcock, M. P. (2017). Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. *Revista Mexicana de Sociología*, 79(2), 229–260. <https://doi.org/10.22201/iis.01882503p.2017.2.57662>
- Salazar, A (2007) La peri urbanización en la recomposición de los espacios metropolitanos: Santiago de Chile en De Mattos e Hidalgo (Coords.) *Movilidad espacial y reconfiguración metropolitana*, Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile
- Salazar, A, (2014). “Recomposiciones socio-territoriales en los espacios peri- metropolitanos: ¿qué significados para las regiones urbanas en América Latina?: el caso de Santiago de Chile”. En C. Garrocho y Gustavo D. Buzai (Coords) *Geografía aplicada en Iberoamérica, Avance, retos y perspectivas* pp. (309-342). México: El Colegio Mexiquense
- Sánchez, A (2018) Condiciones de vida en los municipios centrales y periurbanos metropolitanos de México, en Vieyra y Ortiz, eds. *Procesos periurbanos: desequilibrios territoriales, desigualdad social, ambientales y pobreza*, México, CIGA.
- Santos, M. (2015) “Geografía, marxismo e subdesarrollo”. *GEOUSP – Espaço e Tempo* 19(1): 166-172
- Scarlato, F. y Batista, E. (2017) A natureza do urbano. *Confins Revue franco-brésilienne de géographie / Revista franco-brasileira de geografia* 30 | 2017 Número 30
- Schteingart, M. (2001). La division social del espacio en las ciudades. *Perfiles Latinoamericanos*, (19), 13–31.
- SEDATU Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, (2015) *Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México*, 2015.
- Smets, P., & Salman, T. (2016). The multi-layered-ness of urban segregation. On the simultaneous inclusion and exclusion in Latin American cities. *Habitat International*, 54, 80–87. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.08.013>
- Smith, N. (2000) .*The New Urban Frontier*, Inglaterra; Routledge
- Smith, M.(1979) *The city and the social theory*. EUA, St. Martins Press Inc.
- Soja, E. (2008). *Postmetrópolis Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. España: Traficantes de sueños.
- Vieyra, A.(2009) Proyectos productivos y expansión urbana en el suelo de conservación del sur de la Ciudad de México. En Aguilar, A. G. & Escamilla-Herrera, I. *Periferia urbana: deterioro ambiental y reestructuración metropolitana* (pp.73-78). Editorial Miguel Ángel Porrúa. <https://elibro-net.wdg.biblio.udg.mx:8443/es/lc/udg/titulos/38229>
- Vieyra, A. y Escamilla, I. (2004) La periferia expandida en la ciudad de México, en Aguilar, G (Coord.) *Procesos metropolitanos y grandes ciudades*, México, UNAM
- Villaseñor Hernández, C., Méndez Lemus, Y., Vieyra, A., & Ayala Ortiz, D. A. (2019). Urbanización neoliberal y procesos de destrucción territorial creativa del ejido suburbano: el caso de La Aldea, Morelia, Michoacán. *Carta Económica Regional*, 0(124), 83–108.
- WRI México (2021) Índice de Desigualdad Urbana,

<https://wrimexico.org/sites/default/files/IDU%205012021-NRC-OK.pdf>

Zunino, H., & Hidalgo Dattwyler, R. (2011). La producción multi-escalar de la periferia urbana de las áreas metropolitanas de Valparaíso y Santiago, Chile: elementos conceptuales y analíticos. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, (55), 7–33.